

**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH DINAS ANTARA PERSEROAN TERBATAS
KERETA API (PERSERO) DENGAN PENYEWA
DI KOTA - SEMARANG**



Tesis

Disusun Untuk Memenuhi Sebagian Peryaratan

Mencapai Derajat Strata 2

Pada Program Magister Kenotariatan

OLEH :

NAMA : DWI HASTUTI, SH

NIM : B4B 004202

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2005

Tesis

**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DINAS
ANTARA PERSEROAN TERBATAS KERETA API (PERSERO)
DENGAN PENYEWA DI KOTA – SEMARANG**



Disusun Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan

Mencapai Derajat Strata 2

Pada Program Magister Kenotariatan

OLEH :

NAMA : DWI HASTUTI, SH

NIM : B4B 004202

Disetujui,
Pembimbing

Mengetahui,
Ketua Program Studi

(YUNANTO, S.H, M.Hum)
NIP. 131 689 627

(MULYADI, S.H, M.S)
NIP. 130 529 429

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri, dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan baik strata satu, strata dua dan atau strata tiga disuatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang , Desember 2005

Yang menyatakan

(Dwi Hastuti, SH)

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala karuniaNya yang telah dilimpahkan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul :” KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DINAS ANTARA PERSEROAN TERBATAS KERETA API (PERSERO) DENGAN PENYEWA DI KOTA SEMARANG “ .

Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh mahasiswa program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang dalam menyelesaikan pendidikan Pasca Sarjana .

Untuk itu dalam penyusunan tesis ini , penulis telah mencoba untuk memberikan sajian yang terbaik, meskipun untuk itu penulis juga menyadari bahwa tesis ini masih ada kekurangan – kekurangan dan masih jauh dari sempurna baik dari materi maupun segi teknis penyajiannya. Hal ini dikarenakan pengetahuan dan kemampuan yang penulis punya sangat terbatas dan juga dikarenakan hambatan-hambatan lain.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setinggi – tingginya terutama kepada Bapak Yunanto, SH.MHum selaku pembimbing dan sekretaris program yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk kepada penulis sehingga alhirnya tesis ini dapat diselesaikan.

Namun demikian penulis berharap kiranya hasil dari apa yang telah kami susun ini nantinya dapat bermanfaat dan dapat memberikan sedikit sumbangan pemikiran bagi kalangan civitas akademika Universitas Diponegoro Semarang pada khususnya, maupun masyarakat pada umumnya yang ingin mempelajari masalah sebagaimana yang ada hubungannya dengan tesis ini .

Akhir kata atas bantuan, dorongan dan bimbingan dari semua pihak yang diberikan kepada penulis, baik moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih pada semua pihak, terutama kepada yang terhormat :

- 1) Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo , MSc , selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang .
- 2) Bapak H. Mulyadi , SH. MS selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang .
- 3) Bapak Suharto, S.H., M.Hum, selaku dosen wali dan reviewer
- 4) Bapak A. Kusbiyandono, S.H., M.Hum., Bapak Herman Susetyo, S.H.,M.Hum. selaku tim reviewer
- 5) Bapak Ir. Setyo Rahardjo, M.M., selaku Kepala Seksi Property PT. Kereta Api (Persero).
- 6) Ibu Ummu Hany, S.H., selaku Kasubsi Hukum PT. Kereta Api (Persero)

- 7) Bapak dan Ibu dosen pada program Pasca Sarjana Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
 - 8) Suami dan anak – anakku tercinta serta saudara – saudara atas segala doa dan dukungannya .
 - 9) Rekan – rekan pada program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah memberikan dorongan dan kerjasamanya kepada penulis .
 - 10) Karyawan dan Staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas diponegoro Semarang .
 - 11) Semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini .
- Akhirnya penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, namun penulis berharap tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua .

Semarang, Desember 2005

Penulis

Abstraksi
KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH DINAS ANTARA PERSEROAN TERBATAS
KERETA API (PERSERO) DENGAN PENYEWA
DI KOTA – SEMARANG

Abstraction
JUSTICIAL OF OFFICIAL RESIDENCES LEASE
AGREEMENT BETWEEN PERSEROAN TERBATAS
KERETA API (PERSERO) AND ITS TENANTS
IN SEMARANG CITY



Tesis

Disusun Untuk Memenuhi Sebagian Peryaratan
Mencapai Derajat Strata 2
Pada Program Magister Kenotariatan

OLEH :

NAMA : DWI HASTUTI, SH

NIM : B4B 004202

PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

2005

ABSTRAKSI

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 bahwa rumah adalah sebagai tempat tinggal atau hunian serta sarana pembinaan keluarga. Dan dalam Pasal 9 UU tersebut diatas bahwa Pemerintah dan badan-badan social atau keagamaan dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan khusus dengan tetap memperhatikan ketentuan UU tersebut. Dan yang dimaksud kebutuhan khusus adalah pembangunan rumah-rumah dinas. Rumah dinas merupakan fasilitas yang disediakan bagi pegawai dinas tertentu yang berkaitan dengan tugas kedinasannya.

Demikian juga yang dilakukan PT Kereta Api (Persero) yang pendiriannya berdasar PP No. 19 tahun 1998 dan Anggaran Dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C-17171.HT.01.01.Th.99.

Menempati rumah dinas PT Kereta Api (Persero) berdasarkan perjanjian tertulis yang sudah diatur secara baku dari perseroan dengan berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1320 tentang syarat-syarat sahnya perjanjian . Menurut Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa, persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang menandatangani.

Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan spesifikasi bersifat diskriptif analisis, yaitu memaparkan permasalahan untuk mendapat informasi tentang obyek dengan mengambil beberapa responden sebagai sample.

Tujuan utama PT Kereta Api (Persero) memberi fasilitas rumah dinas adalah untuk memperlancar pekerjaan pegawai yang berkaitan dengan tugas yang diembannya. Tetapi dalam perkembangan dan berjalannya waktu , penggunaan rumah dinas banyak menyimpang dari tujuan awal tersebut . Penghuni rumah dinas PT Kereta Api (Persero) sekarang terbagi : pegawai aktif , pensiunan dan pihak ketiga .

Penghuni /penyewa rumah dinas PT Kereta Api (Persero) berdasar SPR (Surat Penunjukan Rumah) yang merupakan perjanjian karena berisi beberapa klausula yang disepakati antara perseroan dengan penyewa . Dalam praktek banyak penyewa yang tidak mentaati ketentuan batas waktu menempati rumah dinas yang tercantum dalam SPR tersebut dengan alasan : karena uang pesangon yang diberikan perseroan tidak memadai , mereka telah keluar banyak biaya untuk merenovasi rumah dan berharap dapat membeli rumah dinas tersebut.

Sedang kendala yang dihadapi PT Kereta Api (Persero) untuk mengambil alih rumah dinas yang ditempati oleh yang tidak berhak adalah tuntutan ganti kerugian dari penghuni yang terlalu besar sehingga sulit untuk dipenuhi oleh perseroan , keinginan penyewa untuk membeli rumah dinas tidak dapat dipenuhi karena pihak perseroan belum memikirkan apalagi memutuskan untuk menjual rumah dinasnya.

ABSTRACT

Based on Section 1 Constitution number 4th 1992 that houses is place for living or shelter and media for family's treatment. In Constitution section 9 listed that the Government and Social Institution or Religions can carry out housing construction to fulfill special needed and still focus on that constitution determinations. Special needed is the contruction of official houses. Official houses are provided for some of public servants who connected with their job.

Done by P.T. Kereta Api (Persero) that the foundation based on PP.No.19th 1998 and based budget has legalized from Indonesian Minister of Justice No:C-17171.HT.01.01.99.

Living in the official house of P.T. Kereta Api (Persero) that the agreement that has arranged by Perseroan according to Kitab Undang-Undang Hukum Perdata section 1320 about the legal agreement Mentioned on section 1338 Kitab Undang-Undang that the agreement wich made by legal is effected on those who signed it.

The method used in this research is juridical empiris with specification that descriptive analysis, to explain the problem for setting the information about the object by taking some of the respondent for sample.

The main aim P.T. Kereta Api (Persero) gives the official house facilities to run out their job that connected with their worthes. But as the time goes by, the used of official houses are different from that main aim. The host of P.T. Kereta Api (Persero) official house devided into : Active employee, Retired Employee, and third place.

The fenant of P.T. Kereta Api (Persero) official house based on SPR (Surat Penunjukan Rumah) that is the agreement contains some of clausula deal by Perseroan and the tenant. In fact, there is a lot of tenants who unresponsible of the limit time for living in the official house mentioned on that SPR (Surat Penunjukan Rumah), they said the money that gave by Perseroan is not enough, the house cost a lot of money to renovated and they hope that they can buy the house.

Mean while, there is a problem faced by P.T. Kereta Api (Persero) to take over the official house who lived by the unright person is the big value of loss demand from the host. So it is difficult for Pesero to fulfill the wish of the tenant to buy the official house .They can not completed it because Perseroan have not think about it and decided whether it is sold or not.

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Surat Pernyataan	iii
Kata Pengantar.....	iv
Abstraksi	vii
Daftar Isi	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Perumusan Masalah.....	11
3. Tujuan Penelitian.....	12
4. Manfaat Penelitian.....	12
5. Sistematika Tesis.....	13
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Perjanjian.....	16
a. Pengertian Perjanjian	16
b. Syarat Sahnya Perjanjian.....	19

c. Pelaksanaan Perjanjian.....	22
d. Wanprestasi Dan Akibat – Akibatnya.....	23
B. Undang-Undang No.4 Tahun 1992 dan Peraturan	
Pemerintah No.44 Tahun 1994.....	27
C. Sewa Menyewa.....	27
- Kewajiban Yang Menyewakan	29
- Kewajiban – Kewajiban Penyewa.....	31
- Hak Yang Menyewakan	31
- Hak Penyewa.....	31
- Mengulang Sewakan	32
D. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	33
E. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dinas Menurut.....	
PT. Kereta Api (Persero)	35
 BAB III : METODE PENELITIAN.....	 38
A. Metode Pendekatan.....	38
B. Spesifikasi Penelitian.....	38
C. Populasi Dan Metode Penentuan Sample	39
D. Teknik Pengumpulan Data	40
E. Metode analisa Data	41
 BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	 42
A. Penyewa Rumah Dinas PT. Kereta Api (Persero)	

Tidak Mentaati Ketentuan Yang Disepakati Terutama Tentang Batas Waktu	42
B. Kendala-kendala Yang Dihadapi Oleh PT. Kereta Api (Persero) Dalam Mengambil Alih Rumah Dinas	
Rumah Dinas yang Disewa Dan Upayanya	78
BAB V : PENUTUP	86
A. Kesimpulan	86
B. Saran – Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN	93

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Manusia untuk kelangsungan hidupnya memerlukan bermacam kebutuhan pokok, diantaranya yaitu kebutuhan sandang, pangan dan papan. Untuk kebutuhan sandang manusia memerlukan pakaian sebagai sarana untuk menutupi auratnya di samping mempunyai fungsi keindahan, untuk kebutuhan pangan diperlukan adanya makanan sebagai sumber energi tubuh, dan untuk kebutuhan papan perlu adanya perumahan sebagai tempat tinggal untuk menetap, berteduh dan berlindung dari guyuran hujan dan sengatan matahari serta tiupan angin, di samping berfungsi untuk mempertahankan status seseorang.

Rumah sebagai tempat tinggal merupakan kebutuhan mendasar yang harus terpenuhi. Tanpa adanya rumah sebagai tempat tinggal, maka manusia tidak akan dapat hidup secara layak. Rumah sebagai pusat kegiatan manusia sehari-hari. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, bahwa rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, dan perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Kemudian dalam Pasal 9 Undang -

Undang Nomor 4 Tahun 1992 juga ditentukan, bahwa pemerintah dan badan-badan sosial atau keagamaan dapat menyelenggarakan pembangunan perumahan untuk memenuhi kebutuhan khusus, dengan tetap memperhatikan ketentuan undang-undang tersebut. Dalam penjelasan pasal tersebut disebutkan, bahwa yang dimaksud atau termasuk kebutuhan khusus tersebut adalah pembangunan rumah-rumah dinas.

Rumah-rumah dinas khusus disediakan bagi pegawai dinas tertentu yang berkaitan dengan tugas kedinasannya. Dalam pemberian fasilitas rumah dinas pada umumnya penghuni rumah dinas menempati berdasar alas hak tertentu yaitu hak sewa, namun ada pengecualian bagi pejabat-pejabat tertentu yang dibebaskan dari kewajiban membayar sewa. Penghuni rumah dinas dalam menempati rumah dinas atas dasar surat penunjukan yang dikeluarkan oleh pejabat yang ditunjuk untuk melakukan penunjukan. Dalam penunjukan tersebut telah ditentukan dengan tegas kapan saat mulai dan berakhirnya kewenangan seseorang menempati suatu rumah dinas, juga diatur tentang hak dan kewajiban dinas dan calon penghuni. Surat penunjukan tersebut juga ditandatangani calon penghuni atau penyewa sebagai ungkapan persetujuan. Dengan demikian surat penunjukan untuk menempati rumah dinas tersebut merupakan suatu perjanjian antara calon penghuni atau penyewa dengan instansi atau dinas yang mengelola rumah dinas yang bersangkutan yang biasanya diwakili oleh pejabat yang diberi tugas untuk itu.

Demikian juga yang dilakukan oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yakni suatu perusahaan yang bergerak dibidang jasa, khususnya jasa angkutan kereta api. Badan usaha tersebut pertama kali didirikan pada tahun 1963 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 tentang Pendirian Perusahaan Negera Kereta Api. Kemudian melalui beberapa kali perubahan bentuk badan usaha tetapi masih tetap di bawah naungan pemerintah khususnya Departemen Perhubungan dan sekarang menjadi perseroan terbatas dengan nama Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero). Sebagai badan usaha berbentuk perseroan, berarti badan usaha yang bergerak di bidang jasa angkutan dengan kereta api tersebut, benar-benar murni harus menghidupi diri sendiri atau tanpa bantuan dan tunjangan dari pemerintah atau negara, maka Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) sadar dari keterbuaianya selama ini untuk mengelola asset milik perseroan. Salah satu asset yang ingin bisa dioptimalkan penggunaannya oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) adalah rumah-rumah dinas yang selama ini dirasa kurang, bahkan tidak terfokus atau menyimpang dari tujuan awal diadakannya rumah-rumah dinas oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero).

Sebagaimana instansi atau perusahaan besar lainnya, Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yang bergerak di bidang jasa pelayanan kepada masyarakat, khususnya dibidang angkutan kereta api, salah satu jalan yang ditempuh oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero), adalah meningkatkan jaminan sosial bagi karyawan diantaranya adalah

menyediakan fasilitas perumahan agar para karyawan dapat meningkatkan produktifitas kerjanya. Selain tujuan ke dalam/intern tujuan lain, adalah membantu pemerintah dalam mengatasi persoalan pemukiman atau perumahan. Oleh karena itu Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) kini mengefektifkan bagian dari perusahaan untuk mengelola dan mengoptimalkan penggunaan rumah dinas - rumah dinasnya. Bagian yang bertugas untuk itu disebut seksi *properti* yang mengordinir dan menata kembali penggunaan rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) oleh karyawan-karyawannya. Tujuan pokok Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dalam menyediakan rumah dinas bagi karyawannya sebagaimana di atas, adalah untuk digunakan atau ditempati oleh karyawan yang tidak mempunyai rumah tinggal selama masa dinas. Tetapi dalam perkembangan dan berjalannya waktu, penggunaan rumah dinas banyak menyimpang dari tujuan awal.

Kebutuhan akan rumah untuk tempat tinggal, menjadi salah satu unsur utama bagi kesejahteraan manusia. Bagi golongan ekonomi kuat atau orang berpenghasilan besar barangkali tidak akan menimbulkan persoalan, karena mereka tinggal menentukan pilihan akan membangun rumah sendiri atau membeli rumah yang telah jadi, sebab bagi mereka uang tidak menjadi persoalan. Lain halnya bagi golongan ekonomi lemah atau mereka yang penghasilannya pas-pasan, kebutuhan akan tempat tinggal sangat dibutuhkan, tetapi bagi mereka tentu menjadi persoalan yang tidak mudah untuk memenuhinya. Ironisnya mayoritas penduduk kita

dari golongan yang sulit untuk memenuhi atau membeli rumah sendiri, sehingga banyak dari mereka dengan terpaksa harus menyewa rumah untuk tempat tinggal. Dengan pertimbangan tersebut, maka pemerintah menginginkan perusahaan atau dinas dinas pemerintah untuk menyediakan rumah dinas bagi karyawannya yang membutuhkan.

Sebagaimana perjanjian sewa menyewa pada umumnya yang diatur dalam Buku III Titel VII Kitab Undang - Undang Hukum Perdata yang telah mengalami beberapa kali penambahan dan perubahan, terakhir dapat dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik yang merupakan aturan pelaksana dari Pasal 12 dan 13 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, aturan pokok bagi perjanjian sewa menyewa rumah dinas juga harus berpedoman pada peraturan hukum di atas meskipun untuk klausula-klausula khususnya dinas dapat mengatur sendiri tentang bentuk perjanjian sewa menyewa.

Dalam lingkungan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero), pegawai yang menempati rumah dinas berdasar “Surat Penetapan Ketua Panitia Perumahan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero)” atau sering disebut SPR (Surat Penunjukan Rumah).

Dalam SPR (Surat Penunjukan Rumah) tersebut diatur / dicantumkan hal - hal sebagai berikut :

1. Nama dan jabatan yang mau menempati beserta keluarga yang ikut menempati berikut identitas masing-masing .

2. Saat mulai menempati, hal ini dimaksudkan untuk menentukan waktu dimulainya membayar uang sewa dari penghuni kepada Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero).
3. Saat harus meninggalkan rumah atau batas waktu berakhirnya sewa rumah, yaitu :
 - a. Pegawai dipindah pekerjaannya keluar kota,
 - b. Pegawai kehilangan kedudukannya sebagai pegawai karena tidak menjabat lagi.
4. Denah rumah yang akan ditempati, hal ini dicantumkan untuk pantauan apabila ada perbaikan atau perubahan yang dilakukan oleh penghuni rumah dinas.
5. Besarnya nilai sewa rumah untuk setiap bulannya, disesuaikan berdasar klas- klas rumah dinas.
6. Kewajiban penghuni rumah dinas apabila akan menyerahkan rumah yang ditempati kepada dinas.

SPR tersebut ditandatangani oleh calon penghuni dan pihak Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yang diwakili oleh pejabat yang ditunjuk. Penandatanganan SPR diikuti oleh berita acara sedemikian rupa, sehingga dimaksudkan sebagai perjanjian yang keadaan obyek dan ketentuan - ketentuannya masing - masing diterima oleh para pihak. Ketentuan-ketentuan atau klausula-klausula yang disepakati tentu disesuaikan oleh dinas sehingga tercapai tujuan dari dinas atau perusahaan dalam pengadaan rumah dinas tersebut.

Berdasar klausula-klausula yang ada dalam SPR rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero), maka perjanjian menempati rumah dinas tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian sewa – menyewa pada umumnya. Dalam Pasal 1559 ayat (2) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa penyewa sebuah rumah yang mendiami sendiri rumah sewanya atas tanggung jawabnya sendiri diperbolehkan menyewakan sebagian kepada orang lain, apabila kekuasaan untuk itu tidak telah dilarang dalam perjanjian. Tetapi dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan pemilik yang merupakan aturan pelaksana dari Pasal 12 dan 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469) menyebutkan bahwa penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewa kepada pihak lain tanpa ijin tertulis dari pemilik atau yang menyewakan. Jadi tanpa ijin sebelumnya, penyewa rumah dilarang untuk menyewa ulangan/menyewakan kembali rumah yang disewa baik sebagian atau seluruhnya. Namun dalam kenyataannya banyak dijumpai penyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yang menyewakan kembali sebagian atau seluruhnya atau dengan cara lain menyerahkan kenikmatannya kepada pihak ketiga

rumah yang disewanya, tanpa izin dari Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero).¹

Di Kota Semarang banyak dijumpai para pelajar dan mahasiswa atau pekerja yang membutuhkan tempat tinggal untuk menetap, sehingga mereka dapat menuntut ilmu atau bekerja dengan penuh konsentrasi. Untuk itu biasanya mereka membutuhkan kamar-kamar yang dapat disewa untuk jangka waktu tertentu. Keadaan seperti itu mendorong para pemilik rumah untuk menyewakan sebagian rumahnya. Para pemilik rumah mengharapkan suatu keuntungan dari hasil sewa rumahnya. Bahkan mereka berdaya upaya untuk memperluas bangunan rumahnya supaya dapat menyewakan ruangan yang lebih banyak lagi sehingga dapat memperoleh keuntungan yang lebih besar pula.²

Para karyawan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yang menempati rumah dinas atas dasar atau dengan alas hak secara sewa, juga banyak yang menyewakan lagi sebagian rumah dinasnya kepada pihak ketiga untuk sekedar mendapatkan tambahan penghasilan bagi keluarga. Banyak dari mereka merombak atau menambah bangunan - bangunan untuk memperluas ruangan untuk dimanfaatkan sebagai pemondokan atau kost.³

¹ Data Statistik PT. Kereta Api (Persero) Kota Semarang

² Data Statistik PT. Kereta Api (Persero) Kota Semarang .

³ Data Statistik PT. Kereta Api (Persero) Kota Semarang .

Padahal dalam Pasal 9 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 tahun 1994 ditentukan bahwa penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa ijin tertulis dari yang menyewakan/pemilik rumah.

Dalam klausula tentang batas waktu sewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) diatur, bahwa sewa berakhir apabila pegawai dipindah tugaskan ke luar kota atau telah kehilangan kedudukannya sebagai pegawai/karyawan karena tidak menjabat lagi. Dari ketentuan tersebut, pembebasan tugas dari jabatan atau dari dinas azasnya adalah bebas dari kewajiban menjalankan tugas. Jadi dipindah tugaskan artinya bebas dari kewajiban menjalankan tugas atau masih menjalankan tugas dinas tersebut tetapi dipindahkan ke luar kota. Dalam praktek banyak ditemukan adanya pegawai/ karyawan yang menyewa rumah dinas telah dipindah tugaskan ke luar kota, namun yang bersangkutan bersikeras tetap menguasai rumah dinas yang disewanya. Begitu juga pegawai/karyawan yang sudah pensiun selalu enggan untuk melepaskan rumah dinasnya, bahkan sampai meninggalnya pegawai/karyawan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) rumah dinas masih dikuasai oleh anak cucu karyawan perseroan tersebut.

Penyewa rumah hanya berhak untuk menikmati dan memanfaatkan rumah yang disewanya dengan batas waktu yang ditentukan. Penyewa rumah dinas meskipun sudah menempati rumah dinas selama berpuluh tahun, tetap bukan pemilik dari rumah tersebut, artinya tetap dilarang

untuk mengalihkan hak atas rumah tersebut kepada pihak lain, karena alas hak kepemilikan tidak ada pada penyewa rumah dinas. Tetapi dalam praktek ada sebagian dari rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yang sudah dialihkan haknya kepada pihak ketiga. Jadi rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) banyak yang dikuasai oleh orang atau sekelompok orang yang bukan karyawan atau keluarga karyawan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero). Ironisnya lagi ada asset Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yang sudah beralih atau berpindah tangan kepada pihak ketiga dan telah diterbitkan sertifikat hak atas tanahnya dari kantor pertanahan setempat.

Upaya untuk mendapatkan atau memperoleh kembali asset perusahaan yang berupa rumah dinas dari tangan orang yang tidak berhak untuk menempati telah lama diupayakan oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero), namun hal itu dirasa sangat tidak mudah karena upaya yang sudah melalui tahap proses hukum sampai sudah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) ternyata sulit untuk pelaksanaan eksekusinya.

Dari uraian tersebut, tampaklah bahwa pada umumnya penyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) tidak mentaati ketentuan yang berlaku dan telah disepakati bersama. Hal ini mengakibatkan tugas dari seksi property yang dibantu oleh seksi hukum perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) semakin banyak dan sulit.

Berdasar hal - hal yang telah dikemukakan di atas, maka mendorong penulis untuk mengadakan penelitian perumahan khususnya perumahan dinas milik Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dengan Judul :
“KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DINAS ANTARA PERSEROAN TERBATAS KERETA API (PERSERO) DENGAN PENYEWA DI KOTA SEMARANG”.

B. PERUMUSAN MASALAH

Dengan latar belakang permasalahan di atas, maka penulis mengidentifikasi atau merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Mengapa penyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) pada umumnya tidak mentaati ketentuan yang disepakati tentang batas waktu menempati ?
2. Kendala apa yang dihadapi Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dalam mengambil alih rumah dinas perseroan yang dikuasai/ditempati oleh yang tidak berhak atau bukan karyawan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dan upaya apakah yang harus ditempuh untuk menyelesaikan sengketa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Mengetahui mengapa para penyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) enggan meninggalkan rumah dinas milik Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yang disewanya meskipun batas waktu untuk menempati yang telah disepati telah berakhir.
2. Mengetahui kendala yang dihadapi Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) untuk mengambil alih rumah dinas yang dikuasai/ditempati oleh orang yang tidak berhak atau bukan karyawan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero), dan upaya penyelesaiannya.

D. MANFAAT PENELITIAN

- a. Secara Teoritis.

Sebagai sumbangan pemikiran terhadap ilmu hukum khususnya dibidang hukum perdata lebih khusus lagi yang berkaitan dengan pelaksanaan sewa-menyewa rumah dinas sebagai perwujudan dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, karena dalam praktek perjanjian sewa menyewa banyak digunakan oleh masyarakat baik sewa rumah perseorangan maupun sewa rumah dinas sebagaimana yang penulis lakukan pada penelitian ini.

b. Secara praktis .

Hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran atau bahan masukan untuk menyelesaikan persoalan-persoalan yang timbul dalam sewa menyewa rumah dinas pada umumnya dan khususnya sewa menyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero), sehingga tidak akan ada lagi masalah mengenai rumah dinas yang tidak terpecahkan, hal ini mengingat persoalan rumah dinas pada umumnya merupakan problematika kompleks dan sukar untuk menemukan jalan keluar penyelesaiannya karena saling terkait dengan masalah lain.

E. SISTIMATIKA PENULISAN TESIS

Supaya lebih mudah untuk dapat mengerti, memahami tesis ini dan tidak harus membaca semua, maka diperlukan sistematika penulisan tesis sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan, terdiri dari latar belakang masalah yaitu bahwa jumlah penduduk yang tidak diimbangi dengan jumlah perumahan dan pemukiman, akan menyebabkan ketidakseimbangan, sehingga banyak orang yang harus berusaha untuk mendapatkan perumahan dan pemukiman dengan cara sewa, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Permasalahan, yaitu mengapa para

penyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) enggan meninggalkan rumah dinas meskipun jangka waktunya sudah habis, apa kendalanya dan bagaimana solusinya? Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui mengapa penyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) enggan meninggalkan rumah dinas yang disewanya meskipun jangka waktunya sudah berakhir, dan untuk mengetahui apa kendalanya serta usaha-usaha yang ditempuh oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero). Manfaat penelitian adalah secara teoritis sebagai sumbangan dalam pengetahuan ilmu hukum khususnya tentang sewa menyewa rumah. Secara praktis memberikan sumbangan kepada Perseroan Terbatas Kereta API (Persero) dalam menyelesaikan sengketa tentang sewa menyewa rumah dinas.

Bab II : Tinjauan Pustaka, yang terdiri dari pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, sahnyanya perjanjian, pengertian sewa menyewa, hak dan kewajiban serta berakhirnya sewa menyewa berdasarkan KUHPerdara maupun berdasarkan peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik, klausula perjanjian yang dimuat oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero).

Bab III : Metode Penelitian, yang terdiri dari metode pendekatan dengan yuridis empiris, spesifikasi penelitian diskriptif analitis,

sumber data primer, data sekunder dan data tersier. Populasinya adalah orang yang menyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero), yang bukan karyawan atau mantan karyawan, cara pengambilan sampelnya adalah non random sampling, jumlahnya 12 responden. Pengambilan data dengan cara wawancara, sedangkan analisis data adalah diskriptif analisis.

Bab IV : Hasil Penelitian dan Analisis Data, yaitu merupakan hasil penelitian, kemudian dianalisis, yang membahas permasalahan dan kendala-kendala serta upaya-upaya tentang sewa perumahan dinas Perseroan Terbatas. Kereta Api (Persero).

Bab V : Penutup, yang berisi kesimpulan dan saran-saran.

Daftar Pustaka.

Lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PERJANJIAN

a. Pengertian Perjanjian

Untuk lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa, maka akan diuraikan dan dijelaskan terlebih dahulu secara singkat tentang arti atau definisi dari perjanjian. Para teoritis membuat definisi atau pengertian tentang perjanjian dengan berbagai macam pendapat, diantaranya pendapat yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo :

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dua pihak itu sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum atau sanksi.⁴

Lain lagi pendapat yang dikemukakan oleh Subekti, :

⁴ Sudikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, hal. 148.

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.⁵

Kiranya perlu juga untuk mengetahui apa yang dinamakan perikatan itu, karena antara perikatan dengan perjanjian terdapat hubungan yang berkaitan erat. Pendapat Subekti tentang perikatan adalah :

Suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.

Dalam Pasal 1233 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dibedakan⁶

- Perikatan yang lahir karena persetujuan (Overeenkomst)
- Perikatan yang lahir karena undang-undang.

Persetujuan juga dapat disebut kontrak, yang berarti suatu tindakan/perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri kepada seseorang atau lebih. Tindakan/ perbuatan yang menciptakan persetujuan, berisi pernyataan kehendak antara para pihak. Persetujuan kehendak atau pernyataan kehendak dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan/surat. Dengan demikian lahirnya suatu perjanjian karena persetujuan, yang diatur dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313.

⁵ R. Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hal.1.

⁶ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjaian*, Bandung, Alumni, hal. 23- 28.

Perikatan yang lahir karena undang-undang yang diatur dalam Pasal 1352 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu persetujuan terjadinya perjanjian sudah diatur dalam undang-undang. Pasal 1353 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang persetujuan karena undang-undang dan perbuatan manusia dibagi menjadi 2 (dua) yaitu ;

1. Sesuai dengan hukum atau perbuatan manusia yang *rechtmatige*.
2. Perbuatan yang bertentangan dengan hukum/*onrechtmatige daad*.

Perbuatan yang sesuai hukum dengan *rechtmatig* yang mengakibatkan timbulnya perjanjian, yang merupakan perjanjian semu karena perbuatan hukum yang sah/ dibenarkan, sekalipun tanpa persetujuan pihak yang lain. Sedangkan perjanjian yang *onrechtmatige daad*, yaitu setiap perbuatan melanggar hukum/ perbuatan dursila yang menyebabkan timbulnya kerugian terhadap orang lain, mewajibkan sipelaku untuk membayar ganti kerugian.

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada prinsipnya perjanjian merupakan perjanjian *obligatoir*, kecuali undang-undang menentukan lain. Perjanjian bersifat *obligatoir* berarti, bahwa dengan ditutupnya perjanjian itu pada dasarnya baru melahirkan perikatan-perikatan saja, dalam arti hak atas obyek perjanjian belum beralih, untuk peralihan tersebut masih diperlukan adanya penyerahan. Dengan demikian pada prinsipnya orang dapat membedakan antara saat terjadinya perjanjian *obligatornya* dengan saat penyerahan haknya.

Perbedaan antara perikatan yang lahir karena undang-undang dengan perikatan yang lahir karena perjanjian, adalah bahwa yang pertama atau perikatan -perikatan yang lahir dari Undang – Undang saja ialah perikatan – perikatan yang timbul oleh hubungan kekeluargaan. Jadi yang terdapat dalam buku I Kitab Undang – Undang Hukum Perdata , misalnya kewajiban anak yang mampu untuk memberikan nafkah kepada orang tuanya yang berada dalam keadaan kemiskinan. Sedangkan perikatan yang lahir karena perjanjian, adalah perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak untuk melakukan dan/atau tidak melakukan sesuatu, dengan syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.⁷

b. Syarat sahnya perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dinyatakan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :⁸

1. Sepakat diantara mereka untuk mengikatkan diri ;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ;
4. Suatu sebab yang halal .

⁷ . Prof. Subekti , SH , 1989, *Pokok – pokok Hukum Perdata* , Jakarta, Intermasa, hal. 132 – 134.

⁸ . Salim H.S., S.H., M.S. , 2003, *Hukum Kontrak – Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 33 – 34 .

Yang dimaksud sepakat, adalah bahwa perjanjian itu harus merupakan kesepakatan atau seia sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang menjadi kehendak pihak yang satu juga merupakan kehendak pihak yang lain. Para pihak dalam perjanjian merumuskan suatu kehendak yang sama secara timbal balik. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan :

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis;
2. Bahasa yang sempurna secara lisan;
3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan, karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
4. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
5. Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan

Pada dasarnya, cara-cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di waktu timbul sengketa di kemudian hari.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan, yang akan menimbulkan akibat hukum. Pihak-pihak yang akan

mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah sudah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Pasal 1330 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata bahwa tak cakap untuk membuat perjanjian - perjanjian adalah :

1. Orang - orang yang belum dewasa ;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan ;
3. Mereka yang oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (dalam undang - undang yang dimaksud adalah istri tetapi ketentuan ini tidak lagi dipergunakan karena telah dicabut dengan SEMA No. 3 tahun 1963).

Tentang syarat ketiga, yaitu suatu hal tertentu, maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus ditentukan secara tegas obyek dari perjanjian tersebut, misalnya perjanjian sewa menyewa bangunan rumah di atas tanah dengan alamat dan identitas tanah yang jelas, meskipun bangunan rumahnya belum ada atau belum dibangun tetapi dapat dipastikan akan ada.

Sebagai syarat yang terakhir yaitu suatu sebab yang halal maksudnya adalah tidak boleh membuat suatu perjanjian yang

pelaksanaannya dapat melanggar hukum, kesusilaan atau ketertiban umum.

c. Pelaksanaan Perjanjian.

Dalam suatu perjanjian, dilihat dari macamnya hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan dibedakan menjadi tiga, (sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata), yaitu :⁹

1. Perjanjian untuk memberikan sesuatu ;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu ;
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Hal - hal yang harus dilaksanakan itu dinamakan prestasi. Perjanjian untuk memberikan sesuatu, dikemukakan dalam Pasal 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa setiap perjanjian untuk memberikan sesuatu, adalah terdapat kewajiban satu pihak untuk menyerahkan sesuatu barang kepada pihak lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk merawat sebaik-baiknya, sampai pada saat penyerahan kembali barang tersebut. Macam perjanjian ini misalnya : jual beli, tukar menukar, sewa menyewa dan sebagainya.

Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan, apabila perjanjian tidak dilaksanakan

⁹ . Prof. Subekti, SH , *Op Cit* , hal . 123.

maka berakibat wanprestasinya pihak yang tidak melaksanakan tersebut.

Mengenai perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menyewakan kepada pihak ketiga, apabila perjanjian ini dilanggar dapat dengan mudah meniadakan hasil perbuatan tersebut. Pihak lain dapat mohon kepada pengadilan supaya ditetapkan sejumlah uang paksa untuk denda, supaya pihak yang melanggar bersedia menghapus apa yang telah diperbuatnya.

d. Wanprestasi dan akibat – akibatnya

Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan atau melanggar isi perjanjian dengan melakukan sesuatu yang mestinya tidak boleh dilakukannya. Wanprestasi atau kealpaan atau sering juga disebut kelalaian dapat dibedakan menjadi empat macam, yaitu :¹⁰

1. Tidak melaksanakan apa yang telah disanggupinya ;
2. Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak sesuai ;
3. Melaksanakan perjanjian tetapi terlambat ;

¹⁰ . M. Yahya Harahap , SH , *Op Cit*, hal. 60.

4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Dan akibat dari adanya wanprestasi, maka menimbulkan sanksi atau hukuman yang dapat berupa :

1. Membayar ganti kerugian
2. Pembatalan perjanjian.
3. Peralihan resiko
4. Membayar biaya perkara apabila sudah sampai diperkarakan di pengadilan.

B. U U . NO. 4 TAHUN 1992 DAN PP NO. 44 TAHUN 1994

Dalam melaksanakan tujuan Negara Republik Indonesia yang tercantum dalam Alinea ke IV Undang-Undang Dasar 1945 yang antara lain adalah memajukan kesejahteraan umum, dilaksanakan pembangunan nasional, yang pada hakekatnya pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia pada umumnya, yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan bathiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila, perlu pembangunan perumahan dan pemukiman.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam pembangunan dan kepemilikan , setiap pembangunan rumah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lazim dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Dengan tersedianya rumah yang layak dan jumlah yang cukup akan tercipta suatu keadaan penghuni rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Disisi lain tingkat pertumbuhan penduduk tidak diimbangi dengan kemampuan penyediaan perumahan yang memadai. Oleh karena itu pemerintah perlu melakukan langkah yang dapat menciptakan iklim peran serta masyarakat untuk membangun rumah yang ditujukan untuk dihuni oleh bukan pemilik dalam jumlah yang cukup dan dapat terjangkau oleh masyarakat, dengan cara sewa.

Dalam rangka upaya mewujudkan upaya dan langkah tersebut di atas dan untuk menjamin kepastian hukum pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, dan telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

Sebelum membahas masalah sewa menyewa perumahan, terlebih dahulu kita lihat peraturan yang mengatur masalah perumahan, yaitu Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Dalam Undang - Undang tersebut yang dimaksud *“Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai*

lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.”.

Kemudian dalam Pasal 12 dan 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 mengatur tata cara sewa menyewa rumah yang ketentuan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik yang merupakan peraturan lebih khusus tentang sewa menyewa rumah.

Dalam Pasal 1 ayat (3) PP Nomor 44 Tahun 1994 disebutkan bahwa yang dimaksud “*sewa menyewa rumah adalah keadaan di mana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa*“. Pada prinsipnya banyak terjadi kesamaan - kesamaan antara Peraturan Pemerintah tersebut dengan pasal - pasal tentang sewa menyewa dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, meskipun terdapat pula beberapa perbedaan antara kedua peraturan itu yang merupakan perubahan untuk menyesuaikan keadaan dan kondisi perkembangan masyarakat. Persamaanya, bahwa sewa menyewa sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan dengan adanya ada dua belah pihak yang melakukan perbuatan hukum, serta adanya hak dan kewajiban. Sedangkan perbedaannya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perjanjian masih bersifat umum, sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 sudah bersifat khusus yang mengatur tentang perumahan.

C. SEWA MENYEWA

Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Tentang sewa menyewa sendiri diatur dalam Titel VII Buku III Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata)dan dalam salah satu pasalnya yaitu Pasal 1548 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya“.

Dari isi pasal tersebut tampak bahwa unsur - unsur dalam perjanjian sewa menyewa adalah sebagai berikut :¹¹

1. Sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik antara para pihak yaitu pihak penyewa dengan yang menyewakan ;
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak ;
3. Obyeknya suatu benda, baik benda bergerak maupun benda tetap untuk diambil manfaatnya ;
4. Dalam tenggang waktu tertentu, artinya tidak dimaksudkan untuk selamanya ;

¹¹ . Salim H.S., S.H., M.S., *Op Cit*, hal. 59.

5. Adanya harga sewa, dalam hal ini tidak harus dibayar sekaligus melainkan asal ada harga sewa yang dibayarkan.

Seperti halnya perjanjian - perjanjian lain pada umumnya, sewa - menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat mengenai unsur - unsur pokoknya yaitu barang, harga dan jangka waktu pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedang pihak yang terakhir ini berkewajiban membayar harga sewa untuk jangka waktu tertentu. Dalam hal ini barang yang menjadi obyek sewa menyewa tersebut diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan hanyalah untuk dinikmati manfaatnya, sehingga penyerahan obyeknya hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut.

Pihak yang menyerahkan barang atau pihak yang menyewakan tidaklah harus sebagai pemilik barang tersebut, dapat juga penerima kuasa dari pemilik, hal ini disebabkan kewajiban pihak yang menyewakan hanyalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukan menyerahkan hak milik atas barang tersebut. Untuk obyeknya dapat juga benda bergerak, misal sewa mobil yang lebih dikenal dengan rental mobil, kapal laut, kapal terbang atau benda tidak bergerak, misal rumah sebagai tempat tinggal atau untuk usaha maupun yang berfungsi keduanya. Rumah sebagai tempat tinggal dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu rumah umum meliputi rumah - rumah yang dimiliki oleh perseorangan atau badan - badan swasta dan rumah dinas yaitu rumah yang

langsung di bawah kekuasaan dan pengelolaan negara atau yang dimiliki oleh dinas - dinas, instansi - instansi atau perusahaan - perusahaan tertentu. Dapat juga obyek sewa menyewa adalah tanah, misal sawah, kebun atau tanah - tanah kosong untuk dimanfaatkan sesuai fungsinya. Undang - Undang hanya mensyaratkan bahwa barang yang menjadi obyek sewa menyewa adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang - undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹² Sedang untuk tenggang waktu tertentu, sebetulnya dalam perjanjian sewa menyewa tidak ada ketentuan lama waktu sewanya dapat sehari, seminggu, sebulan, setahun atau beberapa tahun asal dalam perjanjian disepakati tenggang waktu sewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Hanya dalam Pasal 1579 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata diatur bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang atau obyek sewanya, kecuali jika telah diperjanjikan demikian. Demikian juga untuk penyewa, apabila ketentuan waktu yang diperjanjikan telah berakhir, maka penyewa berkewajiban mengembalikan barang atau obyek sewa kepada pemilik atau yang menyewakan. Jadi ketentuan waktu yang diperjanjikan harus benar - benar dipenuhi dan diperhatikan oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa.

Kewajiban yang menyewakan :

¹² . Salim H.S., S.H., M.S., *Loc. Cit.*

Berdasarkan Pasal 1550 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata ada kewajiban utama dari yang menyewakan, yaitu :

1. Menyerahkan (untuk dinikmati) barang yang disewanya kepada penyewa ;
2. Memelihara barang yang disewa sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dimanfaatkan untuk keperluan yang dimaksud ;
3. Memberikan kepada penyewa kenikmatan yang tentram atas barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa ¹³ .

Di samping kewajiban - kewajiban pokok tersebut di atas terdapat juga kewajiban - kewajiban tambahan yang diatur dalam Pasal 1551 sampai dengan Pasal 1555 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, diantaranya pihak yang menyewakan memelihara dan melakukan perbaikan-perbaikan yang telah disepakati dalam perjanjian sewa.

Jaminan untuk menikmati benda sewa secara tenteram dan damai bagi penyewa, adalah kewajiban yang menyewakan untuk menangkis tuntutan pihak ketiga dan juga apabila ada cacat yang dapat merugikan penyewa, maka yang menyewakan harus membayar ganti kerugian kepada penyewa, walaupun yang menyewakan tidak mengetahui adanya cacat tersebut pada waktu perjanjian sewa menyewa dibuat.

¹³ . R. Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, hal. 42.

Kewajiban – kewajiban penyewa : .

Menurut Pasal 1560 Kitab Undang -Undang Hukum Perdata ada beberapa kewajiban penyewa dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu :

1. Memakai benda yang disewanya sebagai bapak rumah yang baik ;
2. Membayar uang sewa pada waktu dan tempat yang telah disepakati ;
3. Melengkapi dengan perabot secukupnya apabila obyek perjanjian sewa adalah rumah tinggal ;
4. Melaksanakan perbaikan – perbaikan kecil.¹⁴

Hak yang menyewakan :

Pihak yang menyewakan berhak atas :

1. Uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang disepakati ;
2. *Pandbeslag*, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan mengenai perabot rumah yang berada dalam rumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa untuk dilelang .¹⁵

Hak Penyewa :

Penyewa berhak atas :

¹⁴ . Ibid, hal. 43.

¹⁵ . Ibid, hal. 27.

1. Menerima penyerahan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara, sehingga barang dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dalam perjanjian ;
2. Jaminan dari yang menyewakan mengenai kenikmatan tentram dan damai dan tidak adanya cacad yang menghalangi pemakaian barang yang disewanya .¹⁶

Mengulang – sewakan

Disebutkan dalam Pasal 1559 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, bagi penyewa jika kepadanya tidak telah diijinkan sebelumnya dalam perjanjian, dilarang mengulang sewakan apa yang disewanya maupun melepaskan sewanya kepada orang lain.

Perbedaan antara “ mengulang-sewakan “ dengan “ melepaskan sewanya “ kepada orang lain maksudnya adalah :¹⁷

Dalam hal mengulang-sewakan , penyewa bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal melepaskan sewanya , pihak penyewa mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak pemilik atau yang menyewakan .

¹⁶ Ibid, hal. 28.

¹⁷ Prof. Subekti, SH., *Op Cit.*, hal. 46.

Jika penyewa sampai berbuat apa yang dilarang tersebut maka pihak yang pemilik atau yang menyewakan dapat meminta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan bagi pihak yang menyewakan setelah dilakukan pembatalan perjanjian itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan pihak ketiga tersebut.

Jadi baik mengulangsewakan maupun melepaskan sewanya kepada pihak ketiga tidak diperkenankan, kecuali jika mengenai hal tersebut telah diperjanjikan, tetapi jika menyewakan sebagian dari sebuah rumah tempat tinggal yang disewanya itu diperbolehkan , kecuali jika hal itu telah dilarang dalam perjanjian sewanya.

D. BERAKHIRNYA SEWA MENYEWA.

Secara umum undang-undang memberi beberapa ketentuan tentang berakhirnya sewa ialah pengosongan barang yang di sewa. Pada dasarnya sewa menyewa akan berakhir:¹⁸

1. Berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan secara tertulis.

Dalam perjanjian sewa menyewa, yang masa berakhirnya telah ditentukan secara tertulis, sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak.

¹⁸ . M Yahya Harahap,SH., *Op Cit*, hal. 238 – 239.

2. Perjanjian sewa menyewa dalam jangka waktu tertentu, tetapi diperbuat secara lisan. Perjanjian seperti ini tidak berakhir tepat pada waktu yang diperjanjikan. Perjanjian berakhir setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa menyewa, itupun dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat.

Apa yang diatur dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata adalah aturan sewa - menyewa secara umum, artinya untuk semua benda baik benda bergerak maupun benda tetap. Sedang untuk sewa menyewa di bidang perumahan sudah ada sejak jaman Pemerintahan Belanda di Indonesia.

Dengan bertambahnya penduduk, kebutuhan akan perumahan melanda kota - kota besar di dunia, termasuk di Indonesia. Pada masa perjuangan Republik Indonesia itu, Belanda mulai mengatur penghunian rumah di kota - kota besar dengan memberikan ijin kepada orang sebagai penghuni (*V.B : Vestigings Besluit* = Ijin Penghuni). Peraturan tentang perumahan kemudian dilanjutkan oleh Pemerintah Indonesia dengan menetapkan Undang - Undang Nomor : 3 tahun 1958 tentang Urusan Perumahan, dengan membentuk Kantor Urusan Perumahan (K.U.P) yang memberikan Surat Ijin Penghuni (S.I.P) kepada mereka yang memenuhi syarat - syarat yang ditentukan. Produk peraturan berikutnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa

Menyewa Perumahan yang kemudian dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 tahun 1981. Perubahan tersebut mengenai hal - hal yang dipandang tidak sesuai lagi dengan peraturan perundang - undangan yang ada dan kenyataan - kenyataan yang ada dalam masyarakat.¹⁹

Sedang untuk sewa menyewa rumah dinas atau aturan yang lebih khusus, tertuang dalam Peraturan Perumahan Sipil 1934. Jadi peraturan mengenai rumah dinas bukan produk Pemerintah Republik Indonesia, melainkan merupakan peninggalan Pemerintah Kolonial Hindia Belanda. Hanya instansi-instansi atau perusahaan-perusahaan yang mempunyai asset rumah-rumah dinas, biasanya mengeluarkan peraturan sendiri untuk acuan pelaksanaannya, misalnya dalam Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) mengeluarkan Reglemen 24 Jilid III tentang Rumah Dinas yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktur Djendral Perusahaan Negara Kereta Api pada tanggal 13 Juni 1963 Nomor 10616 / BB/ 1963.

E. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Dinas Menurut Perseroan Terbatas Kerata API (Persero) .

Sekilas tentang Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) pada awal berdirinya mempunyai bentuk usaha dari Perusahaan Negara Kereta

¹⁹ . *Op Cit.*, hal. 31.

Api (PN-KA) yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 22 tahun 1963. Kemudian menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) berdasar Peraturan Pemerintah Nomor : 61 tahun 1971 yang mulai berlaku semenjak diundangkan yaitu tanggal 15 September 1971. Perubahan bentuk usaha dari Perusahaan Negara menjadi Perusahaan Jawatan merupakan perwujudan Pasal 2 ayat 1 jo. Pasal 4 Undang – Undang Nomor : 9 tahun 1969. Pada tahun 1990 berubah bentuk badan usaha lagi menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) berdasar Peraturan Pemerintah Nomor : 57 tahun 1990 . Dan terakhir terjadi lagi perubahan bentuk badan usaha perusahaan yang bergerak dibidang angkutan kereta api tersebut menjadi Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) berdasar Peraturan Pemerintah Nomor : 19 tahun 1998.

Sebagai bentuk usaha atau suatu perusahaan yang sudah lama berdiri Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) sudah lama pula menyediakan rumah dinas bagi para karyawan atau pegawainya .

Secara yuridis belum ada klausula tentang pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah dinas. Dalam peraturan perundang-undangan hanya mengatur perjanjian pada umumnya, yang berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PT. Kereta API (Persero) untuk lebih mendaya gunakan asset yang dimiliki serta sekaligus untuk meningkatkan sumber pendapatan PT. Kereta Api (Persero), maka dipandang perlu untuk membuat suatu klausula surat perjanjian sewa menyewa rumah dinas. Perjanjian sewa menyewa rumah dinas yang

dibuat oleh PT. Kereta Api (Persero) merupakan perjanjian baku. Perjanjian baku artinya bahwa perjanjian itu sudah dibuat dan ditetapkan oleh PT. Kereta Api (Persero).

Dalam perjanjian baku tersebut memuat :

1. Identitas yang menyewakan, selanjutnya disebut sebagai pihak kesatu;
2. Identitas yang menyewa, selanjutnya disebut sebagai pihak kedua;
3. Pesersetujuan para pihak;
4. Hak para pihak yang melakukan perjanjian;
5. Kewajiban para pihak yang melakukan perjanjian;
6. Pembayaran uang sewa;
7. Waktu lamanya sewa menyewa;
8. Tempat jika terjadi perselisihan antara yang menyewakan dan yang menyewa.²⁰

²⁰ . Data Statistik PT. Kereta Api (Persero) Kota Semarang

BAB III

METODE PENELITIAN

Untuk mencapai tujuan - tujuan sebagaimana dikemukakan di atas, maka penelitian ini akan digunakan metode penelitian sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan.

Dalam melakukan penelitian ini, pembahasan masalah dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yuridis karena penelitian ini menganalisis aturan - aturan hukum yang mengatur hal - hal yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, sedang empiris karena permasalahan yang diteliti merupakan gejala yang ada dalam perilaku masyarakat²¹. Hukum dalam hal ini akan dipandang sebagai suatu proses sosial dan sebagai pedoman bertindak yang di dalamnya terkandung rencana - rencana tindakan yang harus dilakukan.

B. Spesifikasi penelitian.

Adalah penelitian yang bersifat diskriptif analisis, yaitu peneliti berusaha untuk memaparkan permasalahan - permasalahan yang ada untuk menemukan pengetahuan dan informasi yang seluas - luasnya terhadap obyek penelitian dengan mengumpulkan data-data yang ada

²¹ . Ronny Hanitjo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hal. 54.

dan kemudian dianalisis menggunakan teori-teori hukum yang ada untuk diambil kesimpulan sebagai hasil penelitian untuk memecahkan permasalahan yang timbul.

C. Populasi dan Metode Penentuan Sample.

Populasi penelitian adalah keseluruhan dari suatu obyek yang sedang diteliti atau populasi adalah bisa merupakan individu, suatu kejadian atau gejala - gejala dalam masyarakat atau dapat juga unit - unit yang ada relevansinya dengan penelitian yang sedang dilakukan²². Populasi pada penelitian ini adalah para penghuni rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) di Kota Semarang sejumlah 122 penyewa bukan pegawai atau pensiunan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero). Karena biasanya populasi sangat besar dan luas, maka cukup diambil sepuluh persen saja untuk dapat digunakan peneliti sebagai sample. Metode penentuan sampelnya dengan menggunakan Non Random Sampling, dalam hal ini yang dipakai Purposive Teknik sampling atau teknik sample bertujuan, yaitu sample yang dituju adalah yang benar - benar mengetahui permasalahan yang sedang diteliti, sehingga dapat membantu untuk mendapatkan informasi yang peneliti butuhkan teknik ini dipilih²³. 12 responden. Adapun yang menjadi sample atau responden peneliti adalah :

²² . *Ibid* , hal. 50.

²³ . *Ibid* , hal. 51.

- Seksi property Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) di Kota Semarang.
- Seksi hukum Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) di Kota Semarang.
- Penyewa rumah dinas yang terbagi pegawai, pensiunan karyawan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) di Kota Semarang atau pihak ketiga .

D. Teknik Pengumpulan Data.

Untuk membahas dan menganalisis permasalahan - permasalahan dalam penelitian ini pengumpulan data akan menggunakan 2 (dua) metode :

a. Data Primer, pengumpulan data dilakukan dengan cara :

Melakukan penelitian langsung di lapangan dengan teknik wawancara secara terstruktur, yaitu menggunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman yang dilakukan terhadap nara sumber yang dianggap mengetahui dan memahami tentang persoalan yang sedang diteliti.

b. Data Sekunder, diperoleh dengan cara :

- melakukan studi kepustakaan atau studi dokumen, yaitu mempelajari sejumlah literatur yang ada khususnya literatur hukum perdata dengan materi sewa menyewa.

- mempelajari dan menginventarisasi kemudian melakukan kajian peraturan perundang - undangan yang berlaku di Indonesia di bidang sewa menyewa.
- c. Data Tersier, yaitu data yang didapat dari kamus bahasa Indonesia, bahasa Inggris, bahasa Belanda dan kamus Bahasa hukum.

E. Metode Analisis Data.

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kemudian dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif yaitu untuk mengungkapkan atau menggambarkan mengenai keadaan atau fakta yang akurat dari obyek yang diamati, yang disesuaikan dengan teori atau dalil yang berlaku dan diakui dan mencari kebenaran obyektif dari kebenaran norma hukum dan mengembangkan kategori - kategori yang kemudian dikembangkan secara relevan dalam rangka menjawab permasalahan penelitian.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A. Penyewa Rumah Dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) Tidak Mentaati Ketentuan yang Disepakati terutama Tentang Batas Waktu.

Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA) merupakan pengalihan bentuk perusahaan negara kereta api berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor. 61 Tahun 1971, yang mulai berlaku semenjak diundangkan yakni tanggal 15 September 1971. Pengalihan bentuk usaha dari perusahaan negara kereta api yang didirikan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1963 menjadi Perusahaan jawatan merupakan perwujudan Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1969. Kemudian pada tahun 1992 berubah menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (Perumka) berdasar Peraturan Pemerintah Nomor : 57 tahun 1992. Dan terakhir dari Perumka berubah lagi menjadi bentuk usaha yang berupa Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) berdasar Peraturan Pemerintah Nomor : 19 tahun 1998.

Pada saat berbentuk Perusahaan Jawatan Kereta Api kedudukannya berada di dalam lingkungan Departemen Perhubungan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 peraturan tersebut. Dengan dialihkannya bentuk usaha Perusahaan Negara Kereta Api menjadi Perusahaan Jawatan Kereta Api maka Perusahaan Negara Kereta Api dinyatakan bubar pada saat

berdirinya Perusahaan Jawatan Kereta Api tersebut. Selanjutnya pasal semua usaha dan kegiatan segenap pegawai, beserta seluruh aktiva dan pasiva Perusahaan Negara Kereta Api beralih kepada Perusahaan Jawatan Kereta Api, dengan ketentuan bahwa susunan dan nilai dari aktiva dan pasiva Perusahaan Negara Kereta Api yang beralih kepada Perusahaan Jawatan Kereta Api sebagaimana yang tercantum dalam neraca penutupan Perusahaan Negara Kereta Api yang telah diperiksa oleh Direktorat Akuntan Negara dan disahkan oleh Menteri Perhubungan .

Sedangkan mengenai Perusahaan Negara Kereta Api pendirinya merupakan perwujudan dari Undang-Undang Nomor 19 Prp. Tahun 1960. Selanjutnya Perusahaan Negara Kereta Api merupakan peleburan dari Perusahaan Jawatan Kereta Api yang dengan Ordonnansi tanggal 15 September 1939 (stb. 1939 Nomor 556) ditetapkan sebagai perusahaan negara dalam arti Pasal 2 *Indische Bedrijfswet* (stb. 1927 Nomor 419 yang terakhir diubah dengan stb.1936 Nomor 445).²⁴

Bentuk usaha terakhir sebagai Perseroan Terbatas maka perusahaan dibidang angkutan kereta api ini diharap mampu menghidupi diri sendiri , terlepas dari ketergantungan pada pemerintah.

Sewa menyewa rumah dinas terwujud sebagai akibat adanya hubungan kerja antara suatu dinas atau perusahaan yang menyediakan fasilitas rumah dinas selaku pihak yang menyewakan, dengan pegawai

²⁴ . Sumber data statistik seksi Property Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) Kota Semarang .

dari dinas atau perusahaan tersebut selaku penyewa. Hubungan sewa menyewa rumah dinas ini lahir bukan atas prakasa dari para pihak, melainkan timbul sebagai kontra prestasi masing-masing pihak. Pihak pegawai telah berbuat sesuatu dalam menjalankan tugas yang dibebankan kepadanya dan sebaliknya pihak dinas atau perusahaan telah menerima sesuatu jasa dari pegawai tersebut.

Namun demikian tidak setiap pegawai mempunyai hak untuk menempati rumah dinas, karena hak menempati rumah dinas ini diberikan mengingat jabatan yang dipikunya sangat memerlukan fasilitas rumah dinas ini bukan semata-mata sebagai kontra prestasi bagi pegawai, yang bersangkutan, melainkan untuk kelancaran tugas-tugas yang harus dijalankannya.

P.T Kereta Api (Persero) sejak awal pemberian rumah – rumah dinas mempunyai tujuan untuk memperlancar tugas atau untuk kelancaran dinas terutama bagi pegawai atau petugas operasional perjalanan kereta api seperti Kepala Stasiun , Pemimpin Perjalanan Kereta Api (PPKA) dan lain – lain pegawai yang mempunyai tugas khusus dan vital sehingga sangat diperlukan kesiap sediaanya setiap saat.²⁵

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi

²⁵ . Hasil wawancara dengan Bp. Ir. Setyo Rahardjo, MT kepala seksi Property PT. Kereta Api (Persero) , tanggal 2 Desember 2005

kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Untuk Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) menyediakan rumah dinas kepada karyawannya dengan tujuan untuk membantu para karyawan yang belum mempunyai tempat tinggal demi kelancaran pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya karena, ada beberapa karyawan yang mempunyai tugas khusus, sehingga sangat diperlukan setiap saat. Dengan adanya rumah dinas yang berdekatan dengan tempat kerja diharap membantu pegawai tersebut.

Dengan demikian tujuan pertama pemberian fasilitas rumah dinas adalah untuk memperlancar pekerjaan pegawai yang berkaitan dengan tugas yang diembannya. Tugas tersebut mempunyai sifat khusus dan vital sehingga sangat diperlukan kesiapannya setiap saat. Oleh karena itu dengan disediakannya rumah dinas diharapkan hasil yang dicapai akan mencapai optimum, sehingga tidak akan ada lagi keterlambatan tugas yang disebabkan oleh kurang siapan pegawai.

Perusahaan yang menyediakan fasilitas rumah dinas bagi pegawai-pegawainya mempunyai ketentuan umum tentang rumah dinas yang sama yaitu Peraturan Perumahan Sipil 1934. Ketentuan ini berlaku untuk semua rumah dinas, baik yang dikelola oleh dinas-dinas pemerintah maupun yang dikelola oleh dinas-dinas atau perusahaan-perusahaan milik negara.

Sebagai aturan pelaksanaannya, disebutkan dalam Pasal 6 Peraturan tersebut diserahkan kepada instansi atau dinas maupun perusahaan yang mengelola rumah dinas yang bersangkutan. Dengan demikian untuk setiap

dinas atau perusahaan yang menyediakan fasilitas rumah dinas bagi pegawainya menenpunyai peraturan tentang rumah dinas masing-masing.

Adapun yang menjadi dasar pengaturan rumah dinas pada Perusahaan Jawatan Kereta Api adalah *Reglemen* 24 Jilid III Rumah Dinas, yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Direktorat Jendral perusahaan Negara Kereta Api tanggal 13 Juni 1963 Nomor 10616/BB/63, dan mulai berlaku pada tanggal 1 Juni 1963.

Pengaturan dalam *reglemen* tersebut bersifat umum, yang pelaksanaannya diserahkan kepada penguasa setempat yang membawahi suatu wilayah inspeksi. *Reglemen* tersebut memuat mengenai :

1. Peraturan umum tentang pengawasan dan pemeliharaan rumah dinas milik Perusahaan Negara Kereta Api.
2. Peraturan umum tentang pemberian air, gas dan penerangan listrik kepada rumah dinas milik Perusahaan Negara Kereta Api.
3. Peraturan tentang tata tertib pada rumah dinas milik Perusahaan Negera Kereta Api, dan Peraturan administrasi tentang pengawasan atas pemungutan sewa rumah dinas milik Perusahaan Negara Kereta Api.

Kriteria pegawai-pegawai yang berhak mendapat rumah dinas untuk ditempati dengan cara menyewa adalah :²⁶

²⁶ . Sumber data statistik seksi Property Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) Kota Semarang.

1. Pegawai yang mendapat prioritas untuk menempati rumah dinas yaitu karyawan yang menjalankan tugas operasional perkereta apian. Tugas operasional perkereta apian adalah tugas-tugas vital yang langsung berhubungan erat dengan urusan perjalanan kereta api. Petugas operasional secara mutlak diperlukan dan diharapkan siap, sehingga kepada mereka perlu disediakan rumah dinas yang letaknya tidak jauh dari tempat tugasnya.
2. Karyawan pemegang jabatan kepala, fasilitas menempati/menyewa rumah dinas ini semata-mata karena jabatannya, bukan karena tugas yang terkait dengan operasional kereta api.
3. Karyawan bagian administrasi, bagi mereka tidak ada prioritas untuk menempati rumah dinas, karena mereka hanya menjalankan tugas administrasi. Tugas administrasi tidak langsung berhubungan dengan urusan perjalanan kereta api, namun demikian jika masih tersedia persediaan fasilitas rumah dinas, maka kepada mereka diberikan kesempatan untuk menempati rumah dinas.
4. Masyarakat umum yang membutuhkan fasilitas rumah dinas Perusahaan Negara Kereta Api dengan cara menempati/ menyewa.

Dengan demikian kelompok 1 (satu) yang diutamakan untuk menempati/menyewa fasilitas rumah dinas yang disediakan Perusahaan negara Kereta Api untuk menjalankan tugas-tugasnya yang berhubungan langsung dengan perjalanan perkereta apian. Kelompok 2 (dua) baru dapat menempati/menyewa fasilitas rumah dinas kalau masih tersedia jumlah

rumah dinas, kelompok 3 (tiga) baru mendapatkan untuk menempati/menyewa rumah dinas kalau kelompok 1 (satu), dan kelompok 2 (dua) sudah mendapatkan semua fasilitas rumah dinas. Kelompok 4 (empat), setelah kelompok 1 (satu), 2 (dua), dan 3 (tiga) sudah mendapatkan fasilitas rumah dinas, dan masih terdapat rumah dinas yang belum ditempati/disewa, maka masyarakat umum dapat menempati/menyewa rumah dinas tersebut. Jika persediaan rumah dinas telah habis, maka kepada mereka diberikan pilihan dengan ketentuan sebagai berikut :²⁷

1. Jika pegawai bersangkutan masih bujangan atau telah berkeluarga tetapi tidak mengikutsertakan keluarganya kepadanya disediakan mess atau dipersilahkan mencari tempat pondokan sendiri dengan mendapat tunjangan pondokan yang besarnya sebagai berikut ;
 1. Pegawai golongan I sejumlah Rp. 15.000,00 per bulan;
 2. Pegawai golongan II sejumlah Rp. 25.000,00 perbulan;
 3. Pegawai golongan III sejumlah Rp. 35.000,00 perbulan;
2. Jika pegawai yang bersangkutan telah berkeluarga dan mengikutsertakan keluarganya, maka kepadanya diberikan tunjangan sewa rumah yang besarnya sebagai berikut :
 - a. Pegawai golongan I sejumlah Rp. 20.000,00 per bulan;
 - b. Pegawai golongan II sejumlah Rp. 40.000,00 perbulan;

²⁷ . Sumber data statistik seksi Property Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) Kota Semarang.

c. Pegawai golongan III sejumlah Rp. 60.000,00 perbulan;

Tunjangan pemondokan maupun tunjangan sewa rumah ini tidak diberikan kepada pegawai-pegawai yang tidak menjalankan tugas operasional. Atau dengan perkataan lain, bagi pegawai-pegawai yang tidak termasuk dalam kelompok pertama tidak dapat mengajukan tuntutan untuk diberikan tunjangan pemondokan maupun tunjangan sewa rumah apabila persediaan rumah dinas telah habis. Hal ini karena bagi mereka memang tidak diberikan prioritas untuk mendapat fasilitas perumahan, mengingat tugas yang harus dikerjakannya tidak dituntut kesiapannya setiap waktu.

Dengan demikian tampak jelas bahwa pemberian fasilitas rumah dinas semata-mata ditekankan kepada pegawai operasional yang langsung berhubungan dengan perjalanan kereta api. Lancar atau tidaknya perjalanan kereta api sangat tergantung kepada peranan pegawai-pegawai yang menjalankan tugas vital ini, sehingga akan lebih menguntungkan jika kepada mereka diberikan fasilitas perumahan demi kelancaran tugasnya.

Berbeda dengan halnya pegawai-pegawai operasional, tugas yang mereka lakukan tidak bersifat vital sehingga tidak harus disediakan fasilitas perumahan berhubungan sifat tugasnya tidak sangat mendesak. Disamping itu pemberian perumahan bagi mereka hanya dilakukan jika masih ada persediaan rumah dinas dan tidak akan dipakai oleh pegawai lain yang lebih berhak.²⁸

²⁸ . Hasil wawancara dengan Bp. Ir. Setyo Rahardjo, MT kasi Property P.T Kereta Api (Persero) tanggal 2 Desember 2005

Seperti halnya perjanjian sewa-menyewa pada umumnya, dalam sewa-menyewa rumah dinas juga dijumpai ketentuan-ketentuan mengenai hak dan kewajiban pihak-pihak yang bersangkutan di dalamnya. Hal ini pihak yang menyewakan adalah dinas atau perusahaan, sedang penyewa adalah pegawai dari dinas atau perusahaan tersebut.

Sebelum menguraikan mengenai kewajiban-kewajiban instansi yang menyewakan rumah dinas akan diuraikan terlebih dahulu siapa yang disertai tugas untuk mewakili pihak instansi yang bersangkutan.

Dalam *Reglemen* 24 jilid III rumah dinas disebutkan bahwa yang diartikan dengan penguasa adalah Kepala Inspeksi Jalan dan Bangunan. Sedangkan pengawas ialah seorang pegawai yang ditugaskan melakukan pengawasan dan pemeliharaan sehari-hari yaitu Kepala Seksi, Kepala Distrik, atau pegawai yang khusus ditunjuk untuk keperluan itu.

Adapun yang menjadi kewajiban-kewajiban penguasa antara lain :

Penguasa wajib memegang sebuah buku *register* mengenai rumah dinas yang berada dalam daerahnya. Dalam buku tersebut harus dicantumkan letak, nomor, pembagian dan luas rumah induk dan rumah samping , jenis dan cara pembagunan, kelas, persentasi sewa setempat, sewa tertinggi , dan nama-nama penghuninya.

Penguasa diharuskan untuk selalu menyaksikan sendiri bahwa keadaan pemeliharaan rumah dinas dengan halamannya, jalan-jalan, dan sebagainya tidak mengecewakan. Selanjutnya penguasan mengawasi supaya tidak ada

sesuatu perubahan pada rumah dinas atau penambahan pada halaman-halaman yang dilakukan tanpa ijin.

Lebih lanjut penguasa harus menjaga dengan keras supaya jangan sampai rumah dinas disewakan kembali, kecuali dengan ijin Kepala Eksplotasi.

Sedangkan yang menjadi kewajiban-kewajiban pengawas antara lain :

Pada umumnya seorang Kepala Distrik dari tempat dimana rumah-rumah itu berada menjadi pengawas rumah-rumah itu. Sedangkan untuk kompleks rumah dinas yang luas dan berdekatan sehingga memerlukan pengawasan terus-menerus, dapat diangkat seorang pengawas tersendiri, dan seorang pengawas berada dibawah perintah penguasa.

Selanjutnya pengawas bertugas mengawasi supaya para penghuni memenuhi kewajibannya sepatutnya, dengan cara sering melakukan pemeriksaan dan menyaksikan keadaan baik dari halaman-halaman, lapangan-lapangan, jalan-jalan, selokan-selokan, taman-taman, dan sebagainya. Kemudian pada waktu-waktu yang teratur pengawas memeriksa halaman-halaman dalam dari rumah dinas kompleks dan menyaksikan kebersihan lingkungan rumah dinas.

Lebih lanjut pengawas mengurus supaya secepat-cepatnya memperbaiki cacat-cacat atau kerusakan pada rumah atau bagian-bagian lain, yang dilaporkan kepadanya. Pengawas wajib menyaksikan sendiri luas dan sifat kerusakan. Jika terjadi kerusakan atau kelalaian yang

disengaja, maka pengawas memberitahukan hal ini langsung atau dengan perantaraan penguasa .

Dalam hal permohonan ijin untuk mendirikan bangunan tambahan, pengawas memeriksa terlebih dahulu apakah halaman belakang memberikan tempat yang cukup, dan jika perusahaan telah memberikan ijin untuk membangun, maka pengawas harus menjaga supaya pelaksanaanya sesuai dengan gambar-gambar dan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh penguasa. Selanjutnya pengawas menjaga supaya tidak dilakukan penambahan-penambahan pada bangunan-bangunan tanpa diberitahukan terlebih dahulu kepadanya. Lebih lanjut pengawas berkewajiban selama enam bulan sekali menyaksikan sendiri keadaan rumah-rumah kompleks. Pengawas tidak boleh memasuki suatu rumah sebelum memberitahukan kepada penghuni.

Jika pada rumah dinas dipasang meter air dan meter listrik, maka pengawas bertugas melakukan pencatatan bulanan dan menyampaikannya kepada perusahaan. Selanjutnya jika sebuah rumah akan kosong, maka pengawas harus memeriksa keadaan rumah sedapat-dapatnya disaksikan oleh penghuni lama dan dibuat berita acara. Pengawas berusaha supaya rumah tersebut diserahkan kepada penghuni baru dalam keadaan baik dan dibuat berita acaranya pula. Setiap terjadi penggantian penghuni, pengawas memberitahukan kepada perusahaan melalui Kepala Seksi property atau petugas yang ditunjuk , baik secara langsung maupun dengan perantaraan Penguasa. Pengawas juga harus melaporkan semua

peristiwa luar biasa secara langsung maupun dengan perantaraan penguasa.

Setelah mengalami beberapa perubahan bentuk usaha dari perusahaan yang bergerak di bidang angkutan kereta api , aturan untuk pengawasan rumah dinas tetap memakai aturan lama yaitu Reglemen 24 Jilid III , tetapi petugas pengawas menyesuaikan jabatan-jabatan yang ada dalam struktur kepemimpinan pada Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dan sekarang yang bertugas sebagai pengawas rumah dinas adalah seksi Property yang dipimpin oleh Kepala Seksi untuk setiap daerah operasional (DAOP) dari perusahaan .²⁹

Untuk penyewa atau penghuni rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yang akan meninggalkan rumah dinasnya atau mengosongkan bangunan yang didiaminya apabila perintah pengosongan dari perusahaan maka kepadanya akan diberikan pesangon yang besarnya sudah diatur dalam surat edaran tersendiri ,tetapi untuk rumah dinas yang akan dialihkan kepada penghuni atau penyewa baru , maka penyewa baru tersebut yang memberi pesangon kepada penyewa lama . Untuk pengosongan yang ditentukan oleh perusahaan ,pesangon yang diberikan diatur dalam Surat Edaran kantor pusat Perusahaan Umum Kereta Api

²⁹ . Hasil wawancara dengan Bp. Ir. Setyo Rahardjo Kasi Property P.T Kereta Api (Persero) tanggal 2 Desember 2005

yang dikeluarkan di Bandung tanggal 12 Desember 1994 nomor : UM-104/XII/9/KA-94, perihal pesangon pengosongan rumah dinas : ³⁰

GOLONGAN	JUMLAH UANG PESANGON (Rp)
I/a	2.500.000,00
I/b	2.500.000,00
I/c	2.500.000,00
I/d	2.500.000,00
II/a	3.750.000,00
II/b	3.750.000,00
II/c	4.100.000,00
II/d	4.100.000,00
III/a	4.600.000,00
III/b	5.100.000,00
III/c	5.100.000,00
III/d	5.600.000,00
IV/a	7.200.000,00
IV/b	8.200.000,00
IV/c	9.200.000,00
IV/d	10.200.000,00
IV/e	10.200.000,00

Dalam prakteknya jarang ada penghuni atau penyewa rumah dinas yang mau mengosongkan rumah dinasnya meskipun ada pesangon atau ganti rugi dari penghuni baru yang besarnya diserahkan kepada para pihak atau penghuni lama dan penghuni baru. Para penyewa enggan mengosongkan rumah dinas dengan alasan pesangon atau ganti rugi yang

³⁰ . Sumber data statistik seksi Property Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) Kota Semarang .

diterima tidak cukup untuk mencari rumah baru dan mereka sudah mengeluarkan banyak biaya untuk merenovasi rumah dinas tersebut , ada sebagian yang beralasan sudah membeli rumah tersebut dengan membayar mahal .³¹

Dalam penelitian ini penulis akan meneliti beberapa responden / penghuni rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) .

Dalam penelitian ini identitas responden, yang diperhatikan secara utama, meliputi pendidikan, pekerjaan, penghasilan, pengetahuan sewa menyewa, pemahaman tentang sewa menyewa, sikap penyewa terhadap peraturan hukum yang berlaku, pola perilaku penyewa. Identitas responden digunakan pada berbagai tabel silang. Dengan demikian diharapkan diperoleh gambaran yang cukup jelas dari hasil penelitian ini.

Tabel 1

Jenis pendidikan

N0.	Jenis Pendidikan	Jumlah
1.	Pendidikan SLTP	5
2.	Pendidikan SLTA	5
3.	Pendidikan Perguruan Tinggi	2
Jumlah		12

Sumber data : Responden

³¹ . Sumber data Responden /penyewa rumah dinas P.T Kereta Api (Persero) di Jalan Jogja Semarang

Jumlah responden menurut jenis pendidikan ditunjukkan dalam tabel

1. Melalui tabel tersebut terlihat bahwa sebagian besar responden berpendidikan SLTP, dan SLTA masing-masing 5 responden sementara berpendidikan perguruan tinggi 2 responden.

Tabel 2

Jenis Pekerjaan

No.	Jenis Pekerjaan	Jumlah
1.	Pekerjaan Swasta/Pihak Ketiga	4
2.	Pensiunan	5
3.	Pegawai Aktif	3
Jumlah		12

Sumber data : Responden

Dari responden tersebut di atas mempunyai pekerjaan swasta/pihak ketiga, 4 responden, pensiunan 5, dan pegawai aktif Perseroan Terbatas Kereta Api 3 responden. Dengan demikian rata-rata yang menyewa rumah mempunyai pekerjaan tetap dan 4 responden merupakan pihak ketiga yang bukan pegawai perseroan terbatas Kereta Api atau pensiunan.

Tabel 3

Keluarga yang menjadi tanggungan

N0.	Jumlah Keluarga	Jumlah
1.	Anak 1 – 3	10
2.	3 ke atas	2
Jumlah		12

Sumber data : Responden

Jumlah keluarga yang menjadi tanggungan penyewa rumah 1 sampai 3 anak ini memerlukan tempat yang memadai untuk dapat melakukan kegiatan sehari-hari, baik kamar maupun ruang.

Tabel 4.

Jumlah penghasilan

No.	Jumlah penghasilan tiap bulan	Jumlah
1.	Rp. 500.000,00 - Rp. 750.000,00	6
2.	Rp. 750.000,00 - Rp. 1.000.000,00	4
3.	Lebih dari Rp. 1.000.000,00	2
Jumlah		12

Sumber data : Responden

Responden yang mempunyai penghasilan antara Rp. 500.000,00 sampai dengan Rp. 750.000,00 sebanyak 6 responden, dengan penghasilan tersebut penyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero)

digolongkan kurang memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan jumlah keluarga 5 orang.

Tabel 5

Dasar perjanjian sewa menyewa

No.	Dasar Perjanjian	Jumlah
1.	Mengetahui	-
2.	Tidak mengetahui	12
Jumlah		12

Sumber data : Responden

Dari 12 responden, yang mengetahui tentang dasar hukum dari perjanjian sewa menyewa rumah 0, sedang tidak mengetahui adalah 12 responden, ini didukung oleh tingkat pendidikan yang rendah, sehingga pengetahuan tentang dasar hukum perjanjian sewa menyewa rumah tidak mengetahui. Penyewa saat menerima dan menyetujui perjanjian sewa menyewa rumah tidak membaca maupun memahami isi dari perjanjian tersebut, perjanjian sewa menyewa rumah tersebut adalah perjanjian baku yang dibuat secara sepihak oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero).

Tabel 6

Bentuk perjanjian

No.	Bentuk perjanjian	Jumlah (%)
1.	Akta notaries	-
2.	Tertulis	12
3.	Tidak Tertulis	-
Jumlah		12

Sumber data : Responden

Dengan bentuk perjanjian sewa menyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) belum dilakukan di hadapan notaris. Hal ini disebabkan oleh birokrasi untuk membuat perjanjian sewa menyewa rumah, dan biaya yang harus dikeluarkan untuk jasa notaris. Sewa menyewa rumah dinas menggunakan bentuk perjanjian yang dibuat oleh Perseroan Terbatas Kerta Api (Persero) berdasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur tentang perjanjian pada umumnya. Karena sampai sekarang belum ada bentuk khusus tentang sewa menyewa rumah. Sedangkan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan tidak tertulis antara Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dengan penyewa tidak dilakukan, karena Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) maupun penyewa masing-masing harus mempunyai bukti tentang terjadinya sewa menyewa rumah tersebut.

Tabel 7

Pembayaran Rumah dinas bagi penyewa

No.	Pembayaran	Jumlah
1.	Masih membayar rutin tiap bulan	9
2.	Tidak membayar	3
Jumlah		12

Sumber data : Responden

Bahwa pembayaran uang sewa ini dilakukan secara rutin tiap bulan kepada bagian propertie perusahaan dilakukan oleh 9 responden yang menyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) hal ini mengingat isi perjanjian yang sudah baku yang dikeluarkan oleh Perseroan.

Sedang 3 responden menyatakan tidak membayar uang sewa lagi dengan alasan sudah membeli dari penghuni lama.

Pembayaran sewa rumah dinas Perusahaan Jawatan Kereta Api dilakukan ditempat pihak yang menyewakan. Bagi penghuni rumah dinas yang masih aktif bekerja, ongkos sewa rumah dinas dipungut setiap bulan dengan cara potong gaji. Sedangkan bagi penghuni rumah dinas yang sudah bukan pegawai Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) lagi, ongkos sewa rumah dinas dipungut setiap enam bulan sekali dengan melalui surat tagihan hutang yang dikeluarkan oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero).

Adapun besarnya ongkos sewa tersebut didasarkan pada luas rumah dinas yang disewanya. Tarif minimum sewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) per bulan bagi para penghuni adalah sebagai berikut :³²

1. Biaya sewa rumah dinas bagi penghuni swasta/pihak ke tiga/pihak lain
 - a. Rumah kelas 1A dengan luas bangunan 310 m² biaya sewa per bulan Rp.1.050.000,00.
 - b. Rumah kelas I dengan luas bangunan 263,5 m² biaya sewa per bulan Rp.900.000,00
 - c. Rumah kelas II dengan luas tanah 214 m² biaya sewa per bulan Rp. 750.000,00
 - d. Rumah kelas III dengan luas bangunan 160 m² biaya sewa per bulan Rp.550.00,00
 - e. Rumah kelas IV dengan luas bangunan 118 m² biaya sewa per bulan Rp.400.000,00
 - f. Rumah kelas V dengan luas bangunan 95 m² biaya sewa per bulan Rp.350.000,00
 - g. Rumah kelas VI dengan luas bangunan 80 m² biaya sewa per bulan Rp.270.000,00
 - h. Rumah kelas VII dengan luas bangunan 60 m² biaya sewa per bulan Rp.200,00

³² . Sumber data statistik seksi Property Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) Kota Semarang .

- i. Rumah kelas VIII dengan luas bangunan 48 m² biaya sewa per bulan Rp.160.000,00
 - j. Rumah kelas IX dengan luas bangunan 36 m² biaya sewa per bulan Rp.120.000,00
 - k. Rumah kelas X dengan luas bangunan 27 m² biaya sewa per bulan Rp.90.000,00
 - l. Rumah kelas XI dengan luas bangunan 15 m² biaya sewa per bulan Rp.50.000,00
2. Tarif sewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) per bulan bagi pegawai aktif, mantan pejabat pegawai Perusahaan Kereta Api (Persero) dan Pensiunan/janda duda pegawai Perusahaan Kereta Api (Persero) termasuk Pajak Pertambahan Nilai :
- a. Untuk rumah kelas 1A biaya sewa sebesar Rp. 100.000,00
 - b. Untuk rumah kelas I biaya sebesar Rp. 90.000,00
 - c. Untuk rumah kelas II biaya sewa sebesar Rp. 75.000,00
 - d. Untuk rumah kelas III biaya sewa sebesar Rp. 55.000,00
 - e. Untuk rumah kelas IV biaya sewa sebesar Rp. 45.000,00
 - f. Untuk rumah kelas V biaya sewa sebesar Rp. 35.000,00
 - g. Untuk rumah kelas VI biaya sewa sebesar Rp. 30.000,00
 - h. Untuk rumah kelas VII biaya sewa sebesar Rp. 20.000,00
 - i. Untuk rumah kelas VIII biaya sewa sebesar Rp. 17.500,00
 - j. Untuk rumah kelas IX biaya sewa sebesar Rp. 15.000,00
 - k. Untuk rumah kelas X biaya sewa sebesar Rp. 12.000,00

1. untuk rumah kelas XI biaya sewa sebesar Rp. 7.500,00

Melihat besarnya sewa rumah dinas tersebut tampaknya bahwa biaya sewa rumah dinas sangat murah. Hal ini tentunya sangat menguntungkan bagi penghuni rumah dinas yang bersangkutan, sebab biaya tersebut jauh lebih murah bila dibandingkan dengan biaya sewa perumahan pada umumnya.

Biaya sewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) bagi penghuni yang sudah pensiun lebih mahal dari pada biaya sewa rumah dinas bagi penghuni yang masih menjabat pegawai. Namun demikian biaya sewa rumah dinas tersebut tetap lebih murah bila dibandingkan dengan biaya sewa rumah bukan dinas.

Tabel 8

Kewajiban penyewa rumah

No.	Kewajiban	Jumlah
1.	Melakukannya	5
2.	Kadang-kadang melakukannya	5
3.	Tidak melakukannya	2
		12

Sumber data : Responden

Kewajiban yang dilakukan oleh penyewa rumah dinas Perseroan terbatas Kereta Api (Persero), yang melakukan kewajibannya sebagai penyewa sebanyak 5 responden, yang kadang-kadang melakukan kewajibannya adalah 5 responden, sedangkan yang tidak melaksanakan

kewajibannya adalah 2 responden. Ini menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa belum dihayati oleh penyewa.

Semua penghuni rumah dinas berkewajiban memelihara rumah beserta halamannya dan selokan yang melintasi halaman dan berusaha supaya berada dalam keadaan bersih. Kewajiban tersebut adalah layak bagi penghuni yang baik.

Jika kebersihan rumah atau halaman tidak memuaskan dan tegoran pertama dari pengawas tidak membawa perubahan, maka pemeliharaan atau perbaikan dapat diserahkan oleh pengawas kepada orang lain atas biaya penghuni.

Penghuni berkewajiban sebagaimana sebagai “kepala keluarga yang baik” dan melakukan perbaikan-perbaikan kecil sehari-hari seperti kaca pecah, kunci rusak dan sebagainya atas biaya sendiri.

Penghuni dilarang keras tanpa izin penguasa merusak atau mengadakan perubahan pada jalan-jalan yang dibuat Perusahaan Jawatan Kereta Api, selokan-selokan, taman-taman, kebun-kebun, tembok-tembok pemisah, pagar-pagar hidup, atau lentera-lentera. Hanya dengan izin penguasa, penghuni diperkenankan mendirikan bangunan tambahan pada rumah atau halaman.

Lebih lanjut ditentukan jika rumah akan ditinggalkan semua harus dikembalikan lagi seperti keadaan semula atas biaya penghuni, jika hal ini dikehendaki oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero).

Penghuni wajib segera memberitahukan kepada pengawas yang bersangkutan mengenai semua kerusakan yang terjadi pada rumah dinas. Kerusakan-kerusakan yang terjadi dengan sengaja atau karena kelalaian, diperbaiki Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) atas biaya penghuni. Kaca-kaca yang pecah selalu diganti atas biaya penghuni, kecuali jika diluar kesalahan penghuni tidak ada kaitannya.

Penghuni wajib memberikan ijin masuk kepada penguasa, pengawas, atau pegawai-pegawai pemeriksaan yang bersangkutan yang hendak memeriksa rumah atau menyelidiki keadaan meter air dan listrik yang ditempatkan oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) pada waktu setelah matahari terbit atau sebelum matahari terbenam. selanjutnya penghuni harus memberi kesempatan kepada orang-orang yang dikirim untuk mengerjakan perbaikan untuk melaksanakan tugasnya.

Jika penghuni hendak meninggalkan rumahnya, ia wajib memberitahukan hal ini secepat-cepatnya kepada pengawas, jika perlu kepada pengawas, jika perlu kepada penguasa pusat tenaga listrik apabila rumah tersebut menyambung pada saluran penerangan listrik dari Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero). Pada waktu meninggalkan rumah harus diserahkan dalam keadaan tersapu bersih, dinyatakan pengawas dengan berita acara sedapat-dapatnya dihadapan penghuni lama, cacat apa yang terdapat pada rumah yang dikosongkan itu. Penghuni harus menyerahkan anak-anak kunci kepada pengawas yang harus menjaga supaya rumah yang dikosongkan itu dikunci.

Mengenai resiko sewa menyewa rumah dinas tidak ada ketentuannya yang tegas dalam peraturan mengenai rumah dinas yang berlaku, sehingga tidak jelas siapa yang mesti menanggung resiko. Namun dalam *Reglemen* 24 jilid III rumah dinas terdapat satu pasal yang dapat digunakan sebagai dasar penentuan resiko.

Adapun isi pasal tersebut adalah “kaca yang pecah selalu diganti atas biaya penghuni, kecuali jika diluar kesalahannya tidak ada kaitannya. Perbaikan dapat juga dilakukan penghuni asal saja memuaskan pengawas”.

Dari perkataan “kecuali di luar kesalahannya” dapat disimpulkan bahwa hal itu merupakan peristiwa yang terjadi diluar kesalahan pihak yang tersangkut didalamnya, sehingga terdapat pihak yang mesti menanggung risiko tersebut. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa risiko ditanggung oleh pihak yang menyewakan yakni Perusahaan Jawatan Kereta Api, tetapi hal itu hanya mengenai resiko pecahnya kaca, tidak menyebutkan resiko secara umum.

Dari kalimat “perbaikan dapat juga dilakukan penghuni asal saja memuaskan pengawas “, dapat disimpulkan bahwa kewajiban untuk memperbaiki kembali rumah dinas yang rusak diluar kesalahan penghuni terletak pada pundak pihak yang menyewakan. Penghuni diberi kesempatan untuk memperbaiki kembali, tetapi harus memuaskan pihak yang menyewakan.

Namun demikian dalam praktek segala kerusakan yang terjadi pada rumah dinas, baik akibat kelalaian penghuni atau kesalahan pihak ketiga maupun di luar kesalahan para pihak, selalu ditanggung sendiri oleh penghuni rumah dinas, yang berarti risiko ditanggung sendiri oleh penghuni rumah dinas.

Tabel 9

Berakhirnya sewa menyewa

No.	Perjanjian berakhir batas waktunya	Jumlah
1.	Meninggalkan dan mengosongkan	4
2.	Tidak meninggalkan dan mengosongkan	6
3.	Meminta perpanjangan	2
Jumlah		12

Sumber data : Responden

Penyewa yang meninggalkan dan mengosongkan rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) 4 responden, yang tidak meninggalkan dan mengosongkan rumah dinas sebanyak 6 responden, sedangkan yang meminta perpanjangan waktu 2 responden.

Sewa menyewa rumah dinas akan berakhir karena dua sebab yakni jika pegawai yang bersangkutan dipindah pekerjaanya ke luar kota, atau pegawai tersebut kehilangan kedudukannya sebagai pegawai karena tidak lagi menjabat.

Dalam keadaan seperti tersebut diatas maka hubungan sewa menyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kerta Api (Persero) segera

terputus, dan bagi pegawai yang bersangkutan tidak lagi mempunyai hak untuk menempati rumah tersebut, serta diharuskan untuk segera mengosongkan bangunan setempat berupa semua anak kunci rumah dinas lengkap, rekening air minum dan rekening listrik yang terakhir. Hal ini karena sudah merupakan kata sepakat antara para pihak yang terlibat didalamnya yakni pihak yang menyewakan, dalam hal ini diwakili oleh seseorang yang ditunjuk untuk itu dari dinas, dengan pihak menyewa, dalam hal ini pegawai yang bersangkutan. Kata sepakat tersebut dituangkan dalam suatu akta dibawah tangan yang berupa “Surat Penetapan Ketua Panitia Perumahan Perseroan Tebatasas Kereta Api (Persero)

Terputusnya sewa menyewa rumah dinas yang disebabkan pegawai yang bersangkutan dipindah pekerjaannya keluar kota terjadi apabila pegawai tersebut mendapat tugas baru di kota lain. Dengan pemindahan tugas itu maka hubungan kerja antara pegawai tersebut dengan dinas lama terputus. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban dan hak-hak pegawai yang bersangkutan hilang, sehingga pegawai tersebut tidak lagi mempunyai ikatan dengan dinas lamanya. Dengan demikian pegawai yang bersangkutan kehilangan haknya untuk menempati rumah dinas.

Terputusnya sewa menyewa rumah dinas yang disebabkan pegawai yang bersangkutan dipindah pekerjaannya keluar kota terjadi apabila pegawai tersebut mendapat tugas baru di kota lain. Dengan

pemindahan tugas itu maka hubungan kerja antara pegawai tersebut dengan dinas lama terputus. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban dan hak-hak pegawai yang bersangkutan hilang, sehingga pegawai tersebut tidak lagi mempunyai ikatan dengan dinas lamanya. Dengan demikian pegawai yang bersangkutan kehilangan haknya untuk menempati rumah dinas.

Pemindahan pegawai dari kota yang satu ke kota yang lain merupakan hal yang biasa. Pemindahan ini dimaksudkan untuk pembinaan karier bagi pegawai yang bersangkutan. Dengan seringnya dipindah pekerjaannya dari kota satu ke kota lain maka pegawai tersebut akan semakin banyak pengalamannya dan semakin luas cakrawala wawasannya, karena berarti ia sering sekali menghadapi berbagai persoalan untuk dicari penyelesaiannya. Hal ini sebetulnya merupakan tantangan bagi dirinya.

Dalam pemindahan pegawai ke kota lain ada kalanya pegawai tersebut mengalami kenaikan pangkat, dapat pula pangkatnya tetap namun diberi tugas untuk memegang suatu jabatan tertentu, namun tidak menutup kemungkinan bahwa pemindahan tersebut merupakan suatu hukuman bagi pegawai yang bersangkutan atas kesalahan yang dilakukannya.

Setelah seorang pegawai yang pekerjaannya dipindah ke kota lain maka kedudukannya akan diganti oleh pengantinya, termasuk segala kewajiban dan haknya untuk bertempat tinggal di rumah dinas juga akan lenyap, dan akan digunakan oleh pegawai yang menggantikan

kedudukannya. Pendek kata seluruh hak dan kewajiban pegawai yang dipindah pekerjaannya diambil alih oleh pegawai yang menggantikannya.

Sedangkan terputusnya sewa menyewa rumah dinas yang disebabkan pegawai yang bersangkutan kehilangan kedudukannya sebagai pegawai karena tidak menajabat lagi terjadi apabila pegawai tersebut memasuki masa pensiun atau ia diberhentikan dari pekerjaannya baik atas permintaan sendiri ataupun bukan atas permintaan sendiri, baik dengan hormat atau tidak dengan hormat. Dengan diberhentikanya pegawai tersebut dari tugasnya berarti ia sudah terlepas dari ikatannya dengan dinas tempat di mana ia bekerja. Oleh karena itu bagi pegawai tersebut hak dan kewajibanya terhadap instansi yang menyangkut hubungan kedinasan lalu berakhir.

Hak untuk menempati rumah dinas bagi pegawai yang telah diperhentikan dari tugasnya akan berakhir mengiringi pemberentihannya. Hal ini jelas karena maksud pemberian fasilitas rumah dinas adalah untuk memperlancar tugas-tugas pegawai yang memegang jabatan tertentu yang berhak mendapat fasilitas rumah dinas.

Adalah wajar dan selayaknya apabila seseorang pegawai yang sudah tidak lagi memangku jabatan dipersilahkan untuk meninggalkan rumah dinas yang ditempatinya, karena mengingat rumah dinas hanya khusus disediakan bagi pegawai-pegawai yang masih aktif menjalankan pekerjaannya. Dengan demikian bagi siapa saja yang bukan pegawai yang

masih aktif bekerja menjalankan tugas kedinasan, tidak mempunyai alas hak untuk menempati dirumah dinas.

Ketentuan mengenai hak untuk menempati rumah dinas akan berakhir semenjak pegawai yang bersangkutan dipindah pekerjaannya ke luar kota atau pegawai yang bersangkutan dipindah pekerjaannya ke luar kota atau pegawai tersebut kehilangan kedudukannya sebagai pegawai karena tidak menjabat lagi, adalah sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Perumahan Sipil 1934, yang merupakan induk peraturan mengenai rumah dinas.

Dalam pasal 13 ayat 8 Peraturan Perumahan Sipil 1934 disebutkan bahwa pembebasan tugas dari jabatan atau dari dinas negara kepada seorang pegawai negeri yang berwenang menempati rumah dinas, maka wewenangnya atas rumah itu berakhir pada hari dimulainya pembebastugasan.

Bagi penghuni rumah dinas yang kehilangan wewenangnya untuk menempati rumah dinas karena dipindah pekerjaannya ke luar kota maka ia akan mengakhiri sewanya tanpa mendapatkan suatu hak apapun. Hal ini karena bagi pegawai tersebut tentu akan mendapatkan hak untuk tinggal dirumah dinas atau mendapatkan tunjangan sewa rumah ditempat pekerjaannya yang baru, sehingga ia bersama keluarganya dijamin tidak akan terkantung-kantung karena tidak mempunyai tempat tinggal ditempat bekerjanya yang baru.

Berbeda dengan halnya dengan penghuni rumah dinas yang kehilangan wewenangnya untuk menempati rumah dinas karena kehilangan kedudukannya sebagai pegawai karena tidak menjabat lagi maka ia akan mengakhiri sewanya dengan mendapatkan suatu “pesangon”. Hal ini dilakukan berdasarkan suatu kebijaksanaan dari Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dengan anggapan bahwa penghuni rumah tidak akan mempunyai tempat tinggal lagi setelah pergi meninggalkan rumah dinas yang semula dihuninya. Oleh karena itu kepadanya diberikan pesangon sekadarnya untuk mencari tempat tinggal baru.

Perlu ditegaskan bahwa pesangon yang diberikannya itu bukan merupakan hak bagi penghuni yang kehilangan wewenangnya untuk menempati rumah dinas sebagai akibat dari kehilangan kedudukannya sebagai pegawai karena tidak menjabat lagi, melainkan hanya semata-mata kebijaksanaan dari Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero). Kebijakan ini ditempuh berhubung para penghuni yang telah kehilangan wewenangnya menempati rumah dinas tetap enggan untuk mengosongkan rumahnya dengan alasan minta pesangon.

Besarnya pesangon yang diberikan kepada penghuni rumah dinas yang mengakhiri sewanya bukan didasarkan pada besar kecilnya rumah yang ditempatinya ataupun lama sebetulnya tinggal di rumah dinas tersebut, melainkan didasarkan pada jenjang kepangkatan penghuni dalam kepegawaianya. Tolok ukur semacam ini adalah yang paling adil mengingat besar kecilnya rumah dinas bervariasi dan jenjang kepangkatan

pegawai bertingkat-tingkat. Besar kecilnya rumah dinas yang diperoleh seorang pegawai tidak ditentukan oleh jenjang kepangkatannya. Ada pegawai dengan pangkat lebih rendah namun justru mendapat rumah dinas yang lebih luas, dan sebaliknya terdapat pegawai yang berpangkat lebih tinggi tetapi justru mendapat rumah dinas yang sempit.

Dengan berpedoman pada jenjang kepangkatan dalam hal pemberian pesangon bagi penghuni rumah dinas yang mengakhiri sewanya, maka semestinya apabila seorang mantan pegawai yang berkedudukan lebih tinggi memperoleh uang pesangon yang lebih besar daripada seseorang yang kedudukannya lebih rendah. Lagi pula dengan berpedoman pada jenjang kepangkatan pegawai maka tidak akan menimbulkan rasa tidak adil dikalangan para penghuni rumah dinas, sebab masing-masing penghuni rumah dinas akan menyadari kedudukannya.

Seperti data yang sudah disebut diatas besarnya uang pesangon bagi penghuni rumah dinas yang mengakhiri sewanya dapat digolongkan :

1. Untuk pegawai golongan I sebesar Rp. 2.500.000,00
2. Untuk pegawai golongan II ruang a dan b sebesar Rp. 3.150.000,00
3. Untuk pegawai golongan II ruang c dan d sebesar Rp. 3.750.000,00
4. Untuk pegawai golongan III ruang a dan b sebesar Rp. 4.100.000,00
5. Untuk pegawai golongan III ruang c dan d sebesar Rp. 4.500.000,00

Uang pesangon tersebut dibayar sebelum penghuni mengosongkan rumah dinas yang ditempatinya, dengan diberikan suatu tenggang waktu tertentu untuk segera mengosongkan rumahnya.

Jumlah uang pesangon tersebut bagi penghuni rumah dinas relatif terlalu kecil jika dibandingkan dengan luas rumah dinas yang disewanya. Tetapi sebaliknya bagi Perseroan Terbatas Kereta Api jumlah uang pesangon tersebut adalah maksimum yang dapat diberikan kepada penghuni rumah dinas yang telah bersedia untuk mengosongkan rumah dinas.

Tabel 10

Sikap penyewa terhadap isi perjanjian jika terjadi perselisihan tentang batas waktu di Pengadilan

No.	Jawaban	Jumlah
1.	Ya,	6
2.	Menolak	6
Jumlah		12

Sumber data : responden

Jika terjadi perselisihan tentang berakhirnya jangka waktu sewa menyewa antara Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dengan penyewa, yang diselesaikan lewat pengadilan, sejumlah 6 responden, karena penyewa mengetahui batas akhir sewa menyewa yang terdapat dalam perjanjian, namun untuk meninggalkan tempat dan mengosongkan belum dapat dilakukan, karena belum ada persiapan dimana mereka harus bertempat tinggal untuk selanjutnya, hal ini mengingat biaya yang diperlukan untuk transfort dan biaya sewa rumah yang belum

teranggarkan. Jawaban 6 responden menyatakan menolak jika terjadi perselisihan tentang jangka waktu berakhirnya sewa menyewa diselesaikan di pengadilan, karena perselisihan tentang jangka waktu dapat dilakukan musyawarah dengan Perseroan Terbatas. Kereta Api (Persero), yaitu dengan meminta jangka waktu dan atau dapat memperpanjang sewa menyewa rumah tersebut .

Alasan para penghuni rumah dinas keberatan mengosongkan rumah dinasnya ada beragam , diantaranya mereka merasa sudah mengeluarkan biaya banyak untuk merenovasi rumah dinas , ada yang merasa sudah membayar mahal untuk mengganti rugi pada penghuni lama bahkan mereka mengajukan permohonan untuk membeli rumah dinas tersebut .³³

Dengan demikian dalam hal kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal sangat diperlukan bagi seseorang. Bagi seseorang yang berpenghasilan rendah yang tidak mampu untuk membeli rumah, maka untuk mereka dapat melakukan dengan cara menyewa rumah sebagai tempat tinggal. Salah satu rumah yang disewakan adalah rumah dinas milik Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) baik disewakan kepada pensiunan karyawannya maupun bagi orang lain yang membutuhkan rumah dinas tersebut. Dalam hal sewa menyewa rumah dinas tersebut yang diperuntukkan bagi masyarakat umum dilakukan dengan suatu perjanjian sewa menyewa yang mengacu pada Kitab Undang-Undang

³³ . Hasil wawancara dengan Bp. Setyo Rahardjo, MT Kasi Property P.T Kereta Api (Persero) tanggal 2 Desember 2005

Hukum Perdata yang khusus mengatur tentang perjanjian pada umumnya. Dalam perjanjian yang dibuat oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) merupakan perjanjian baku. Dalam perjanjian ini memuat tentang syarat-syarat bagi penyewa sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak dan kewajiban bagi para pihak, yaitu pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan, besarnya uang sewa, dan jangka waktu berakhirnya perjanjian sewa menyewa, serta jika terjadi perselisihan tentang sewa menyewa dapat dilakukan dengan musyawarah. Dan jika musyawarah ini tidak dapat dicapai kesepakatan maka jalan terakhir yang ditempuh adalah melalui jalur hukum yaitu pengadilan.

Batas akhir dari suatu perjanjian sewa menyewa rumah dinas Perseroan Terbatas. Kereta Api (Persero) dengan penyewa merupakan permasalahan yang setiap saat dapat timbul. Setelah jangka waktu sewa menyewa berakhir penyewa belum siap untuk meninggalkan dan atau mengosongkan rumah sewaanannya tersebut, dengan berbagai alasan yang dikemukakan oleh para penyewa, yaitu alasan ekonomi, alasan belum siap mencari tempat tinggal yang baru, maupun alasan-alasan tentang anak-anak yang masih sekolah.

Dengan alasan-alasan tersebut untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah Perseroan Terbatas. Kereta Api (Persero) berusaha semaksimal mungkin menyelesaikannya dengan jalan kekeluargaan dengan musyawarah untuk mencapai kata sepakat.

Bahwa perjanjian sewa menyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) yang ada sekarang sudah jelas tentang hak dan kewajiban masing – masing pihak dan perjanjian itu dapat mengikat para pihak untuk mematuhi, hanya pengawasan yang longgar bahkan lama tidak dilakukan oleh perusahaan yang menyebabkan timbulnya banyak masalah yang terjadi belakangan ini .³⁴

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman Pasal 12 dan 13, dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur tentang penghunian rumah dengan cara sewa menyewa secara garis besarnya, baik rumah yang disewakan tidak boleh dalam sengketa, perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Apabila sudah berakhir jangka waktu sewa menyewa, penyewa wajib mentaati isi perjanjian yaitu untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa.

Kalau Peraturan Pemerintah nomor 44 tahun 1994 ini diterapkan dalam sewa menyewa rumah dinas PT. Kereta Api (Persero), penyewa yang jangka waktunya sudah berakhir harus meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut, apabila tidak mau meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut, maka penyewa sudah melakukan perbuatan melawan hukum yang tidak sesuai dengan isi perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa sesuai dengan Pasal 1338 Kitab

³⁴ . Hasil wawancara Ibu Ummu Hany, S.H Kasubsi Hukum P.T Kereta Api (Persero) Kota Semarang tanggal 2 Desember 2005

Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” Pasal 1338 merupakan dasar dari Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) untuk memaksa penyewa mentaati isi perjanjian sewa menyewa tentang batas akhir waktu menyewa rumah, kalau penyewa tidak mau meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dapat mengajukan gugatan ke pengadilan memohon supaya penyewa dapat meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut.

Untuk penghuni rumah dinas yang merupakan pegawai masih aktif tetapi sudah pindah keluar kota dan pensiunan pegawai Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero), kami upayakan penyelesaian dengan cara pendekatan kekeluargaan, dan prioritas penyelesaian kami adalah para penghuni rumah dinas yang bukan pegawai /pensiunan atau mereka merupakan pihak ketiga yang menempati rumah dinas tanpa hak .³⁵

B. Kendala-kendala yang Dihadapi Oleh Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) Dalam Mengambil Alih Rumah Dinas - rumah dinas yang Di Sewa oleh Bukan Pensiunan Karyawannya, dan Upayanya.

³⁵ . Hasil wawancara dengan Ibu Ummu Hany, S.H Kasubsi Hukum P.T Kereta Api (Persero) Kota Semarang tanggal 2 Desember 2005.

Dalam sewa menyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) terdapat beberapa kendala antara ketentuan yang berlaku dengan praktek dilapangan, khususnya pada. Kendala-kendala tersebut telah disadari baik oleh instansi Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) maupun penghuni rumah dinas, namun kendala tersebut sulit dihindari karena bagaimanapun terkurung dalam lingkaran setan.

Adapun kendala-kendala tersebut yakni :

1. Banyak dijumpai atau bahkan sebagian besar dari penghuni rumah dinas telah menyewakan kembali sebagian dari rumah dinas yang disewanya, atau dengan cara lain memberikan manfaat dari rumah dinas tersebut kepada pihak ketiga, yang dilakukannya tanpa seijin dari Kepala Eksplotasi Tengah Semarang. Hal ini sepertinya terang-terangan menyimpang dari ketentuan yang berlaku baik ketentuan dalam Peraturan Perumahan Sipil 1934 maupun ketentuan dalam reglemen 24 jilid III Rumah Dinas, maupun dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, maupun Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bulkan Pemilik. Pasal 9 ayat (1) menyebutkan penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa ijin tertulis dari pemiliknya.

Menurut Peraturan Perumahan Sipil 1934, menyewakan kembali sebagian atau seluruh rumah dinas hanya dapat dilakukan dalam

peristiwa-peristiwa khusus setelah mendapat ijin sebelumnya dari penguasa yang bertugas melakukan penunjukan rumah. Pengabaian ketentuan ini dapat berakibat wewenang mendiami rumah dinas dicabut. Sedangkan Reglemen 24 jilid III Rumah dinas, penguasa harus menjaga dengan keras jangan sampai rumah dinas dipersewakan lagi tanpa ijin dari kepala eksplotasi.

Dalam praktek sehari-hari para penghuni rumah dinas tidak pernah sebelumnya mengajukan permohonan ijin kepada Kepala Eksplotasi untuk menyewakan kembali sebagian atau seluruh rumah dinas yang ditempatinya. Para penghuni rumah dinas tersebut tidak mengindahkan ketentuan sewa menyewa rumah dinas yang berlaku. Hal ini mereka lakukan karena tanpa adanya ijinpun tidak akan pernah ada tindakan dari Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) baik berupa tegoran secara lisan maupun peringatan tertulis atau bahkan tindakan secara tegas berupa pencabutan wewenang menempati rumah dinas.

Menyewakan kembali sebagian rumah dinas yang disewanya sudah merupakan hal yang biasa, bahkan telah membudaya di kalangan para penghuni rumah dinas. Paling banyak dijumpai adalah menyewakan kamar-kamar untuk pondokan dengan jangka waktu tertentu, karena sewa menyewa semacam inilah yang paling banyak diminati oleh pihak ketiga.

Pada lain pihak, Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) tidak pernah melakukan tindakan apa pun terhadap para penghuni rumah

dinas yang menyewakan kembali sebagian rumah dinas yang disewanya. Penguasa, dalam hal ini kepala Inspeksi jalan dan bangunan tidak dapat berbuat banyak terhadap Kepala Inspeksi, bahkan kepala Eksplotasi yang kedudukan dalam kepangkatannya setingkat, bahkan lebih tinggi daripada dirinya sehingga tidak mudah untuk memberikan peringatan kepada mereka walaupun hanya berupa teguran. Sedangkan untuk memberikan teguran atau peringatan kepada pegawai yang kedudukan pangkatnya lebih rendah dari padanya yang juga melakukan pelanggaran serupa akan terasa tidak adil apabila tidak ada tindakan yang semacam itu terhadap pegawai yang berkedudukan lebih tinggi dari mereka, demikian juga bagi penyewa yang bukan pegawai maupun pensiunan Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero).

Bagi pengawas, dalam hal ini Kepala Seksi juga tidak berbuat banyak. Sebagai pengawas, ia bertugas mengawasi supaya para penghuni memenuhi kewajiban sepatutnnya. Namun kedudukan pengawas yang berada dibawah penguasa terasa sangat berat untuk menjalankan tugasnya. Pengawas tida bisa mengawassi penghuni rumah dinas yang berkedudukan lebih tinggi daripadanya, sedangkan terhadap penghuni rumah dinas yang berkedudukan lebih rendah daripadanya akan terasa adil apabila mereka diperlukan sama dengan pegawai yang kedudukanya lebih tinggi daripadanya yang sama-sama melakukan pelanggaran serupa. Diantara para penghuni yang melakukan pelanggaran beberapa ketentuan sewa menyewa rumah

dinas tersebut adalah pegawai-pegawai yang kedudukannya lebih tinggi dari pengawas.

Dengan demikian masalah penghuni rumah dinas yang melanggar ketentuan mengenai larangan menyewakan sebagian rumah dinas yang disewanya tanpa seijin Kepala Eksplotasi menemui jalan buntu.

2. Adalah semua penghuni rumah dinas telah melakukan perubahan bangunan pada rumah yang dilakukan tanpa seijin dari penguasa. Hal ini bertentangan dengan Peraturan Perumahan Sipil 1934 maupun Reglemen 24 Jilid III rumah dinas.

Menurut Peraturan Perumahan Sipil 1934, penghuni dilarang mendirikan bangunan-bangunan tambahan sebelum mendapat ijin dari penguasa yang diberi tugas melakukan penunjukan rumah; selanjutnya apabila diminta oleh pejabat pada waktu pengosongan atau sebelumnya wajib mengembalikan keadaan rumah seperti semula pada waktu mereka mulai memasukinya.

Sedangkan menurut Reglemen 24 jilid III rumah dinas, penguasa mengawasi supaya tidak ada sesuatu perubahan pada rumah dinas atau penambahan pada halaman-halaman yang dilakukan tanpa izin.

Dalam praktek para penghuni rumah dinas dalam melakukan perubahan atau dan penambahan bangunan pada halaman atau rumah tidak pernah memohon izin sebelumnya kepada penguasa setempat. Hal ini merupakan pengapdian dari penghuni rumah dinas terhadap

ketentuan sewa menyewa rumah dinas yang berlaku. Mereka melakukan hal demikian karena tidak pernah ada teguran maupun peringatan dari pihak Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) setempat walaupun tidak ada ijin untuk itu.

Semua penghuni rumah dinas telah mengadakan perubahan dan penambahan bangunan pada halaman dan rumah dengan tujuan untuk memperindah dan sekaligus memperluas bangunan yang telah ada. Pada prinsipnya setiap orang gemar akan keindahan oleh karena itu adalah sewajarnya apabila penghuni rumah dinas melakukan perubahan pada halaman dan rumah untuk diperindah supaya sedap dipandang mata. Disamping itu perubahan itu juga dapat dimaksudkan supaya tercipta suasana yang bersih, sehat, lapang, dan nyaman lebih-lebih untuk tempat tinggal. Oleh karena itu semestinyalah apabila seseorang melakukan perubahan dan penambahan bangunan yang telah ada walaupun terhadap rumah dinas sekalipun untuk mendapatkan suasana yang menyenangkan.

Sementara itu dari pihak Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) tidak pernah mengadakan tindakan apa pun sepanjang perubahan dan penambahan bangunan yang dilakukan oleh penghuni rumah dinas itu untuk kebaikan, walaupun sebenarnya hal ini tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan dilakukannya perubahan dan penambahan pada bangunan tersebut maka rumah dinas akan semakin bertambah bagus dan besar, sehingga Perseroan Terbatas

Kereta Api (Persero) merasa mendapat keuntungan sebab biaya untuk keperluan merubah dan menambah pada bangunan tersebut ditanggung sendiri oleh yang berkepentingan.

Dengan demikian walaupun melakukan perubahan dan penambahan bangunan yang telah ada pada rumah dinas itu menyimpang dari ketentuan yang berlaku, namun mengingat hal itu dilakukan demi kebaikan maka melakukan penyimpangan dari ketentuan yang ada adalah lebih bijaksana.

3. Penyewa mau meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewanya, apabila Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) mau memberi ganti rugi sesuai dengan biaya yang dikeluarkan.
4. Penyewa berharap untuk dapat membeli rumah dinas tersebut

Dengan adanya kendala-kendala tersebut di atas Perseroan Terbatas Kereta Api (persero) melakukan usaha-usaha sebagai berikut :

1. Menempuh jalan kekeluargaan dengan penyewa, langkah ini ditempuh sesuai dengan isi perjanjian yang menyebutkan jika terjadi perselisihan tentang sewa menyewa dilakukan dengan cara kekeluargaan dengan musyawarah untuk mencapai kata sepakat.
2. Pihak Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) memberikan perpanjangan waktu sewa menyewa paling lama 1 (satu) bulan kepada penyewa untuk menempati rumah tersebut. Setelah jangka waktu 3 (tiga) bulan telah habis dan penyewa tidak mau meninggalkan dan mengosongkan rumah, maka ditempuh jalur hukum, yaitu mengajukan

gugatan ke pengadilan negeri, yang dilakukan oleh Seksi Hukum Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero).

3. Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) tidak dapat memenuhi keinginan penyewa untuk membeli rumah dinas tersebut, berdasarkan Surat Direksi Kereta Api merangkap Direktur Utama Kereta Api Nomor 12045/74 tanggal 25 Pebruari tahun 1974, kepada para Kepala Ekplotasi yang isinya Menegaskan bahwa Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) tidak diperkenankan menjual rumah-dinas di wilayahnya. Surat Edaran tersebut dipertegas dengan Surat Direksi Kereta Api merangkap Direktur Utama Nomor 29588/80, tanggal 6 Juli 1980 kepada semua Ekplotasi di Jawa dan Sumatra yang berisi menegaskan kembali bahwa PT. Kereta Api (Persero) bahwa PT. Kereta Api (Persero) tetap tidak pernah mempunyaai rencana apapun untuk menjual rumah dinas.(Seksi Properti PT. Kereta Api (Persero)

Banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh penyewa Rumah Dinas yaitu :³⁶

2. Telah menyewakan kembali rumah yang dihuni.
3. Merubah bangunan Rumah Dinas tanpa ijin.
4. Sudah pindah dinas keluar kota/pensiun tetapi tidak mau mengosongkan Rumah Dinas, karena :
 - Tidak ada kepastian akan memperoleh Rumah Dinas ditempat kerja baru bagi pegawai yang pindah keluar kota.
 - Sudah keluar biaya untuk merenovasi Rumah Dinas yang ditempati.
 - Berkehendak untuk membeli rumah Dinas/menyewa turun temurun.

Dari beberapa responden memberikan alasan tidak mau mengembalikan atau mengosongkan Rumah Dinas :³⁷

1. Karena uang pesangon yang diberikan kurang memadai/tidak cukup untuk mencari rumah baru.
2. Telah keluar biaya besar untuk merenovasi rumah dinas.
3. Berharap dapat membeli Rumah Dinas tersebut.

³⁶ . Sumber data dari Bp. Setyo Rahardjo M.T Kasi Property P.T Kereta Api (Persero) Kota Semarang, tanggal 2 Desember 2005

³⁷ . Sumber data dari Responden penghuni rumah dinas P.T Kereta Api (Persero) Kota Semarang

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian yang berupa data-data kemudian dianalisis sesuai dengan permasalahan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Sewa menyewa rumah dinas milik PT. Kereta Api (Persero) dengan pihak penyewa yang bukan pensiunan karyawannya dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat oleh PT. Kereta Api (Persero) secara baku dengan berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1320 tentang syarat-syarat sahnya perjanjian pada umumnya. Dengan perjanjian sewa menyewa tersebut baik dari PT. kereta Api (Persero) maupun penyewa sama-sama mempunyai bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum tentang sewa menyewa rumah. Bentuk perjanjian tersebut adalah tertulis dan mempunyai kekuatan hukum bagi masing-masing pihak jika terjadi perselisihan. Ini sesuai dengan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang isinya persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jika jangka waktu sewa berakhir maka penyewa harus meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut sesuai dengan isi perjanjian yang dibuat. Jika terjadi perselisihan antara PT. Kereta Api (Persero) dengan penyewa tentang berakhirnya jangka

waktu sewa dapat diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat, maupun dilakukan sesuai dengan jalur hukum.

2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh PT. Kereta Api (Persero) dalam mengambil alih rumah dinas adalah :

- Penyewa menyewakan kembali rumah yang disewanya kepada orang lain dengan perjanjian dibawah tangan tanpa seijin Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero). Dengan demikian jika jangka waktu perjanjian sewa menyewa berakhir, maka penyewa tersebut sulit untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah tersebut. Dari Perseroan Terbatas. Kereta Api (Persero) tidak tahu siapa orang yang menempati rumah tersebut.
- Untuk menyelesaikan hal tersebut di atas baik yang dilakukan oleh penyewa maupun oleh penyewa yang menerima pengalihan rumah tersebut, Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) berusaha untuk melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan musyawarah untuk mencapai mufakat. Apabila hal ini tidak dapat kesepakatan untuk mencapai mufakat, maka Perseroan Terbatas Kereta api (Persero) menempuh jalur hukum dengan cara menggugat penyewa kepada pengadilan negeri.

B. Saran-saran

Dengan kesimpulan dari hasil penelitian tentang sewa menyewa rumah dinas Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) dengan Penyewa, supaya tidak terjadi perselisihan di kemudian hari maka :

1. Kepada Perseroan Terbatas Kereta Api (Persero) sebelum perjanjian itu disepakati harus terlebih dahulu memberi penjelasan tentang isi perjanjian tersebut kepada penyewa sampai benar-benar penyewa itu dapat memahami isi perjanjian tersebut.
2. Kepada Penyewa apabila sudah memahami isi dari perjanjian sewa menyewa tersebut, baru menandatangani, dan jika batas waktu sewa menyewa berakhir harus meninggalkan dan mengosongkan rumah seperti dalam keadaan semula.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU :

- Abdul Kadir, Muhammad, 1980, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.
- Badruzaman, Mariam Darus, 1993, *KUH Perdata, Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Bandung Alumni
- _____, 1980, *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangan di Indonesia*, Bandung Alumni.
- _____, 1998, *Kerangka Dasar Hukum Perjanjian (Kontrak)*, Jakarta, EL3PS.
- Faisal, Sanafiah, 1990, *Penelitian Kualitatif, Dasar-Dasar dan Aplikasi*, Malang, Yayasan Asah, Asih Asuh.
- Harahap, M Yahya, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung Alumni.
- Hartono, Sunaryati, 1986, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum*, Bandung Alumni.
- H.S, Salim, 2003, *Hukum Kontrak. Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Juwono, Hikmahanto, 1988, *Perancangan kontrak Modul I Sampai VI*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM, Jakarta.
- Martokusumo, Sudikno, 1994, *Beberapa Aspek Perkembangan Hukum Perdata Tertulis*, Yogyakarta, Liberty.
- _____, 1996, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta, Liberty.
- Patrik, Purwahid, 1986, *Asas- asas Etiket Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang, UNDIP.

- Satrio, J, 1993, *Hukum Perikatan Pada Umumnya*, Bandung, Alumni.
- _____, 1992, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Singarimbun, Basri dan Effendi, Sofyan, 1993, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta, LP3ES.
- Soerjopratiknjo, Hartono, 1982, *Aneka Perjanjian Jual beli*, Yogyakarta, Liberty.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Semarang, Ghalia Indonesia.
- Subekkti, R, 1983, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita,
- _____, 1990. *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.
- _____, 1990, *Aneka Perjanjian*, Bandung Alumni.
- _____, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa.
- _____, 1986, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, Alumni.

DIKTAT :

- Ery Agus Priyono, 2003/2004 , Bahan Kuliah Metodologi Penelitian, Program Study Magister Kenotariatan, UNDIP Semarang.
- Sigit Irianto, 2003, *Hukum Kontrak*, Fakultas Hukum UNTAG, Semarang.

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN:

- *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/Burgerlijk Wetboek*, terjemahan oleh Subekti, R.

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan Pemukiman.
- Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.
- *Peraturan Perumahan Sipil 1934* (Stb.1934 No. 147 ji. Stb. 1934 No. 655, Stb. 1935 No.83, Stb. 1935 No. 472, Stb. 1936 No. 50, Stb. 1937 No. 518, Stb. 1938 No. 257, Stb. 1948 No. 274, Stb. 1949 No. 388).
- *Lembaran Negara Republik Indonesia No. 43 Tahun 1963* tentang Pendirian Perusahaan Negara Kereta Api.
- *Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 1963* tentang Pokok-Pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Perumahan.
- *Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963* tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan.
- *Peraturan Menteri Sosial Republik Indonesia No. 7 Tahun 1965* tentang Penggunaan Perumahan dalam Masa Peralihan.
- *Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1982* tentang Sengketa Sewa-Menyewa Perumahan.
- *Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 1994* tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.

- *Keputusan Presiden No. 63 Tahun 2000* tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional.
- *Peraturan Pemerintah No. 15 Tahun 2004* tentang Perusahaan Umum (PERUM) Pembangunan Perumahan Nasional .